Recommandations relatives à la rédaction du décret organisant l'obligation de travaux de rénovation énergétique dans le parc tertiaire entre 2012 et 2020

Rapport final – Novembre 2011

Président du Comité de Pilotage : Maurice Gauchot - CBRE

Pilote du Groupe de Travail : Christian Béaur – CBRE

Sommaire

SYNTHESE DES PROPOSITIONS 3

1. INTRODUCTION 6

2. CLARIFICATION DES OBJECTIFS 9

3. LES POINTS DE REPERE INITIAUX 10

4. EXCLUSIONS 12

5. CONSOMMATION SUIVIE 14

6. OBJECTIFS A ATTEINDRE 16

7. MODALITES POUR L'ATTEINTE DES OBJECTIFS 19

8. INCLUSION OU EXCLUSION DU PROCESS 21

9. CREATION D'UN OBSERVATOIRE 22

10. DISTINCTION ENTRE PROPRIETAIRES 23

11. SOUTENABILITE DES DEPENSES 25

12. PRINCIPALES INCITATIONS PROPOSEES 26

13. IDEES POUR OPTIMISER LA MISE EN ŒUVRE 27

14. CONCLUSIONS 28

Synthèse des propositions

N°	Propositions
1	Inclure dans l'acception des travaux de rénovations énergétiques, les actions d'amélioration de la gestion technique et de la maintenance des bâtiments ainsi que les actions sur le comportement des utilisateurs.
2	Réduire progressivement la valeur du seuil de surface pour l'application du décret : 1000 m² jusqu'en 2014, puis 500 m² jusqu'en 2017 et enfin appliquer le seuil préconisé par la révision de la directive Européenne 2010/31/UE en 2018 (actuellement 50m²).
3	Exclure du périmètre du décret, les bâtiments mentionnés à l'article 4.2 de la Directive Européenne 2010/32/UE, les ateliers ou locaux de production annexes aux bureaux ou aux commerces ainsi que ceux nécessaires à la fourniture de services publics, les locaux chauffés à moins de 12C°, les entrepôts frigorifiques et les entrepôts relevant du classement ICPE assimilables à des locaux industriels.
4	Prendre en compte la consommation énergétique tous usages (consommation globale) pour le suivi des réductions des consommations.
5	Utiliser l'énergie finale pour le suivi de la consommation, c'est-à-dire celle inscrite sur les factures d'énergie.
6	Demander aux fournisseurs d'énergie de faire figurer sur leurs factures l'énergie finale et l'énergie primaire.
7	La communication des consommations énergétiques est à faire par le propriétaire, de manière déclarative.
8	Inclure dans le décret, l'obligation pour les locataires de communiquer à leurs propriétaires les valeurs annuelles de leurs consommations énergétiques.
9	Laisser la liberté aux déclarants d'inclure ou non leurs process spécifiques dans leur consommation énergétique.
10	Utiliser une échelle de classes de consommations énergétiques afin de positionner simplement la consommation énergétique de chaque bâtiment ou partie de bâtiment dans cette échelle.

11	Imposer des sauts de classe de consommations énergétique dans l'échelle des consommations.
12	Imposer un objectif de réduction de la consommation énergétique : - de 25% au minimum, de 2012 jusqu'au 31.12.2014 ; - révisable à la hausse dès 2015.
13	L'année de référence pour la déclaration des consommations d'énergie est laissée au choix du déclarant. Elle doit être comprise entre 2006 et 2011 inclus.
14	Les objectifs d'économie d'énergie peuvent être considérés bâtiment par bâtiment ou bien globalement pour un patrimoine.
15	Créer un observatoire de la performance énergétique du parc tertiaire (correspond à l'exigence de l'article 4 de la Directive Européenne 2006/32/CE pour tous les secteurs économiques).
16	Demander la révision du seuil d'application du « bail vert » à 1000 m² et/ou à l'immeuble et non plus au lot.
17	Encourager l'établissement d'un « mode d'emploi vertueux » de l'immeuble dès 2012 et après chaque campagne de travaux.
18	Utiliser les périodes de vide locatif pour réaliser les travaux importants.
19	Accorder aux propriétaires la possibilité de prouver ses efforts, sur la base du gain théorique des travaux réalisés, lorsque le locataire ne fait pas bon usage de ces travaux.
20	Etablir des garde-fous basés sur le retour sur investissement selon la nature des travaux réalisés (petits, moyens ou importants).
21	Rétablir l'éligibilité des personnes morales de droit privé et de droit public aux certificats d'économie d'énergie (CEE) et associer les CEE à un crédit d'impôt.
22	Offrir le choix aux collectivités locales de moduler leur fiscalité selon la performance énergétique des bâtiments objet de cette fiscalité.
23	Permettre un amortissement accéléré sur 12 mois des dépenses liées aux équipements de mesure et de gestion performants.

24	Créer un dispositif SIIC-3-vert avec imposition à taux réduit pour les vendeurs en contrepartie d'un engagement de performance énergétique pris par les acheteurs (SIIC-OPCI-SCPI).
25	Permettre un amortissement étalé pour les pertes non amorties lors de la réalisation de travaux d'amélioration énergétiques.
26	Encourager l'utilisation du CPE qui est un outil accessible, performant et d'un principe simple.
27	Pour le cas particulier des grands immeubles (plus de 10 000 m²) encourager également la mise sur pied de plan de progrès décrivant les actions réalisées et à réaliser pour atteindre les objectifs.
28	Encadrer l'effet d'aubaine sur la consommation d'énergie primaire lié à un changement de l'énergie utilisée.
29	Demander aux fournisseurs d'énergie de fournir à partir de 2013 un récapitulatif de consommation annuelle à chaque client et le plus tôt possible de faire figurer la consommation en énergie primaire sur ces récapitulatifs.
30	Rendre obligatoire l'affichage des consommations énergétiques dans les immeubles.
31	Clarifier l'application de la RT globale ou par éléments par rapport à l'application du décret objet du présent rapport (effet cumulatif ou non).
32	Redéfinir dans le décret la notion de service public et donc d'immeubles où s'exerce un service public, ainsi que la notion de CPE.

1. Introduction

1.1 Cadre juridique

La loi Grenelle 2, par son article 3, dispose que « des travaux d'amélioration de la performance énergétique soient réalisés dans les bâtiments existants à usage tertiaire ou dans lesquels s'exercent une activité de service public dans un délai de 8 ans à compter du 1er janvier 2012.

Un décret d'application doit déterminer la nature et les modalités de cette obligation de travaux, notamment les caractéristiques thermiques ou la performance énergétique à respecter « en tenant compte de l'état initial et de la destination du bâtiment, de contraintes techniques exceptionnelles, de l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou de nécessités liées à la conservation du patrimoine historique.

Il est également prévu que le respect de l'obligation de travaux soit établi par un certificat qui devra obligatoirement être annexé aux actes de vente et aux baux de location.

1.2 La mission

Selon la lettre de mission donnée par Philippe Pelletier, avocat, Président du comité stratégique du Plan Bâtiment Grenelle, l'objectif du rapport est de présenter des recommandations pour contribuer à la rédaction du décret précité. Pour ce faire, il convenait d'associer les parties prenantes des différents domaines de l'immobilier pour assurer la meilleure communication et compréhension avec l'Administration chargée de la rédaction du décret.

Il s'agissait aussi de prendre en compte les spécificités des actifs immobiliers, la capacité des acteurs à assumer les responsabilités qui leur incombent et les impacts sur les valeurs d'investissement et d'usage des actifs concernés.

L'objet de la mission était donc tout à fait considérable à la fois parce qu'il portait sur un parc totalisant 850 millions de mètres carrés (370 millions pour le secteur public et 480 millions pour le secteur privé)[1] et parce qu'il concernait les acteurs de l'immobilier et de la construction au sens le plus large.

[1] Chiffres CEREN - 2004

1.3 La méthodologie suivie pour élaborer le rapport

La variété des acteurs susceptibles d'être impliqués directement ou indirectement dans la réflexion nécessitait une large concertation.

Les différentes catégories d'acteurs concernées ont d'abord été identifiées afin de pouvoir s'adresser de la façon la plus exhaustive, à leurs groupements, syndicats, associations, organisations professionnelles pour leur proposer de s'associer à la concertation. Huit groupes ont ainsi été créés :

- Les utilisateurs des immeubles, tant les entreprises privées que le secteur public, qu'ils soient propriétaires ou locataires de leurs immeubles ;
- Les investisseurs, c'est-à-dire les propriétaires, non utilisateurs, pour lesquels les immeubles constituent un investissement dont le rendement est exprimé par les loyers qu'ils perçoivent ;
- Les collectivités locales représentées par les associations d'élus à différentes échelles territoriales (régions, départements, communautés, grandes villes) ;
- Les gestionnaires et exploitants d'immeuble qui gèrent les immeubles pour le compte des propriétaires investisseurs ;
- Les professionnels de la construction soit les promoteurs, les entreprises générales et spécialisées, les fournisseurs et installateurs des équipements du bâtiment ;
- Les architectes, bureaux d'études, bureaux de contrôle technique, qui ont choisi de travailler ensemble au sein d'un même groupe ;
- Les experts immobiliers, c'est-à-dire ceux dont la responsabilité est d'établir la valeur des immeubles ;
- Les scientifiques qui regroupent les organismes compétents en matière technique pour produire, gérer ou suivre les normes et les labels du bâtiment.

A chacun de ces groupes il a été demandé de désigner un ou deux rapporteurs pour devenir membre du Comité de pilotage de la mission.

Par ailleurs, l'Etat propriétaire était représenté en tant que tel à ce Comité.

Le service rédacteur du Ministère a été invité à siéger au comité de pilotage de façon informelle afin de suivre les débats et de réagir aux idées exposées.

La Direction du Plan Bâtiment Grenelle était également représentée.

Enfin certaines personnes qualifiées ont été conviées pour apporter leur expertise aux réunions du Comité de Pilotage.

Ainsi ce sont plus de 200 personnes qui ont contribué à ce rapport et elles doivent être ici remerciées pour leur implication et pour le temps qu'elles ont accepté de consacrer à ce travail.

Pour clore le sujet de la concertation, il est à souligner qu'elle s'est déroulée dans le meilleur esprit, chacun défendant bien sûr ses positions mais avec en tête la nécessité de parvenir à des recommandations sérieuses et applicables.

1.4 Structure du rapport

Le présent rapport synthétise les idées, propositions et recommandations ayant fait l'objet d'un consensus. Les positions particulières sont-elles reprises en annexe.

Par ailleurs, sont annexés au rapport

- La liste des membres du comité de pilotage et des groupes de travail ;
- Des contributions et synthèses spécifiques des groupes de travail ;
- Une liste d'exemples de process spécifiques ;
- Une proposition concernant les garde-fous relatifs au retour sur investissement ;
- Une liste des propositions de mesures d'accompagnement financier comptable et fiscal ressortant de la concertation ;
- Une note juridique sur le caractère cumulatif de l'obligation de travaux avec la réglementation thermique existant globale ;
- Une note sur les évolutions prévues des directives européennes 2010/31/UE et 2006/32/CE conformément aux articles ad hoc de ces deux directives ;
- Des documents statistiques disponibles concernant le parc tertiaire.

2. Clarification des objectifs

Comme le soulignait le rapport du chantier « Parc tertiaire privé » animé par Serge Grzybowski, il régnait une certaine confusion sur les objectifs avec la tentation d'associer des aspects des lois Grenelle 1 et 2.

Par ailleurs, il est vite apparu qu'il n'existe pas de bases statistiques suffisantes pour approcher le parc tertiaire existant et le scinder en catégories avec pour chacune des informations sur les consommations énergétiques.

Par conséquent, la première réflexion a concerné l'analyse de l'objectif de réduction de 38% des consommations énergétiques nationales (incluant aussi le secteur résidentiel) établi par la loi Grenelle 1. En notant que ce chiffre n'était pas repris dans la loi Grenelle 2, il a été observé que la loi Grenelle 1 était une loi d'objectif. Il en découle que la mise en œuvre de la loi Grenelle 2 n'emporte pas l'application systématique à tout bâtiment concerné d'une réduction de 38% de ses consommations énergétiques avant 2020.

Toutefois, la réduction de 38%, qui traduit l'objectif des pouvoirs publics, reste une référence à atteindre en fixant d'autres objectifs qui tiennent compte des spécificités des situations et de l'absence de bases statistiques sur lesquelles s'appuyer.

La réalisation de travaux prévue par la loi étant assez peu caractérisée, le groupe a posé comme principe que les dépenses correspondant à ces travaux devaient être soutenables et que les obligations qui seraient proposées devaient être réalistes. En particulier l'imposition de recourir systématiquement à des travaux ou des équipements de telle ou telle nature a été proscrite pour laisser la plus grande souplesse. En pratique le choix des moyens doit être laissé à l'appréciation du Maître d'ouvrage.

La volonté commune a été de rechercher des idées simples, applicables, flexibles et réalisables en 8 ans.

Nous avons toujours eu à l'esprit que le décret devait laisser sa place au marché comme moyen d'influencer les comportements et d'accélérer les évolutions. Cette influence s'exprimera principalement dans deux domaines : celui des valeurs d'expertise et celui des mutations. Dans les deux cas, on peut s'attendre à ce que la mise en application plus ou moins active du décret par un propriétaire ait un impact tant sur la valeur d'expertise de l'actif considéré que sur son prix de vente. Il est même tout à fait certain que le sujet « avancement de l'application du décret » deviendra un point clé de la valorisation des biens immobiliers de seconde main et des négociations au moment des mutations.

De plus un choix important a été fait de privilégier un raisonnement fondé sur des obligations de résultats plutôt que sur des obligations de moyens (cf. infra...).

Enfin, dans le choix des propositions ci-après, il a été tenu compte de l'absence d'imposition de toute mesure de sanction dans la loi. Cette absence de sanction a orienté aussi les réflexions vers des mesures pouvant faire évoluer les comportements sur un plan sociétal tout en laissant sa place au jeu du marché.

3. Les points de repère initiaux

Le parc tertiaire représente 850 millions de m², qui se divise en 480 millions de m² pour le secteur privé et 370 millions de m² pour le secteur public. L'étendue du parc concerné aurait pu susciter une approche segmentée ou partielle. Au contraire il a été vite clair que les bénéfices seraient plus importants en traitant ce parc le plus largement possible et ce dès 2012. Ceci a amené à rechercher des mesures simples mais globales plutôt que des mesures très précises mais partielles.

Cette approche globale s'est faite en gardant à l'esprit que 70% de ce parc est utilisé directement par les *propriétaires.* Ces propriétaires sont issus du monde privé comme du monde public ou para public. A cet égard le patrimoine de l'Etat constitue une part significatif du parc tertiaire avec une surface totale de 120 millions de m². La conséquence principale a été de bâtir les propositions en considération de cette structure de la propriété et de les rendre adaptables au secteur locatif et non l'inverse.

Un autre point apparu rapidement est la très forte place occupée par les PME et TPE : dans le tertiaire elles représentent 99% des entreprises françaises[2].

Le cadre juridique et règlementaire lié aux consommations d'énergie et au respect de l'environnement appliqué au cadre bâti est déjà très étoffé. Un recours privilégié aux outils existants a paru approprié plutôt que chercher à en ajouter de nouveaux pour éviter d'accroître une complexité déjà réelle.

A ce titre, la cohérence avec la règlementation européenne a été systématiquement recherchée et en particulier la directive 2010/31/UE ainsi que la directive 2006/32/CE qui concerne justement l'efficacité énergétique dans les utilisations finales.

Enfin, le plus important des points de repère retenu a concerné une réflexion sur la notion d'objectifs et de moyens pour les atteindre.

S'agissant d'objectifs de réduction de consommations énergétiques, la loi prévoit que des travaux soient réalisés. Il a été convenu de comprendre ces travaux dans leur acception la plus large possible en incluant les interventions de maintenance ou de pilotage des installations et des scenarii d'utilisation des immeubles.

[2] Cf. Annexe : Evaluation du nombre d'entreprises par catégories en fonction du nombre d'employés – Source : Ministère de l'Economie, de l'industrie et de l'emploi - Octobre 2009

Intégrer ces aspects comme moyens de réduire la consommation énergétique paraît cohérent. En effet il est désormais bien connu que des travaux judicieux peuvent ne pas produire les résultats attendus en raison d'une mauvaise utilisation et/ou d'un comportement négligent qui suffisent à ruiner rapidement les effets attendus des investissements effectués.

De la même façon, des actions d'optimisation liées à de bonnes pratiques ne doivent pas être écartées pour concourir à l'atteinte des objectifs dont il sera question plus loin.

Cette idée n'est pas nouvelle mais elle se renforce de l'expérience grandissante des acteurs qui jugent indispensable d'agir de manière coordonnée sur les comportements et les modalités d'occupation des immeubles, sur le pilotage des installations et en termes de travaux de restructuration.

Les travaux de gestion et de maintenance devraient être promus au même titre que les travaux de rénovation et de restructuration.

De plus, les travaux d'entretien et de renouvellement correspondant à l'issue ou à l'obsolescence des équipements doivent concourir également à l'atteinte des objectifs proposés ci-dessous.

Proposition n°1 : Inclure dans l'acception des travaux de rénovations énergétiques, les actions d'amélioration de la gestion technique et de la maintenance des bâtiments ainsi que les actions sur le comportement des utilisateurs.

4. Exclusions

La concertation menée a permis à un certain nombre d'acteurs d'exprimer leurs inquiétudes par rapport au poids que ferait peser sur eux l'obligation de travaux dans les immeubles tertiaires prévue dans la loi Grenelle 2.

Il s'agit d'acteurs économiques de surface financière limitée ou qui peuvent rencontrer des difficultés à mobiliser les compétences nécessaires, comme les petites collectivités territoriales ou les PME et TPE. Il peut aussi s'agir d'acteurs majeurs pour lesquels le poids de l'obligation doit être mesuré au regard de leur exposition à la concurrence internationale.

La concertation a ainsi mené à proposer plusieurs modalités visant à exclure certains immeubles pour lesquels l'obligation ne serait pas appropriée.

Trois motifs d'exclusion ont été retenus :

- la nature de l'immeuble ;
- la taille de l'immeuble (introduction d'un seuil de surface) ;
- la structure juridique de l'immeuble (surface incluse dans une copropriété).

Le niveau et l'ampleur de ces exclusions ou dispenses est à mettre en regard de l'exigence d'atteinte de l'objectif national de réduction des consommations de 38% à l'horizon 2020. En toute rigueur, plus l'obligation s'applique à une faible proportion du parc tertiaire, plus la partie restante doit se voir assigner des objectifs ambitieux.

4.1 Seuils d'application par bâtiment

A la connaissance des groupes de travail, il n'existe pas non plus de base statistique décrivant le parc concerné par taille d'immeuble.

Le seuil de 50 m² retenu par la directive européenne mentionnée précédemment est aujourd'hui perçu par la majorité des parties prenantes comme un objectif ultime et au départ trop ambitieux.

Toujours en recherchant des correspondances avec des outils existants, un calendrier progressif permettant une adaptation graduelle pourrait être le suivant :

- Seuil à 1000 m² (seuil de la RT existant) jusqu'en 2014 ;
- Puis seuil à 500 m² jusqu'en 2017 ;
- A partir de 2018, seuil préconisé alors par la révision de la directive européenne 2010/31/UE qui aura été révisée en 2017.

De leur côté, les bureaux et commerces situés dans des copropriétés se verraient logiquement régi par le texte à venir sur l'application des lois Grenelle 1 et 2 à la copropriété.

Proposition n°2 : Réduire progressivement la valeur du seuil de surface pour l'application du décret : 1000 m² jusqu'en 2014, puis 500 m² jusqu'en 2017 et enfin appliquer le seuil préconisé par la révision de la directive Européenne 2010/31/UE en 2018 (actuellement 50m²).

4.2 Autres exclusions

A l'exception du seuil de 50 m² de la directive 2010/31/UE, les exclusions prévues à l'article 4.2 de la directive européenne seraient reprises.

Il est recommandé d'y ajouter :

- Les ateliers ou locaux de production annexes aux bureaux ou aux commerces ;
- Les ateliers ou locaux de production nécessaires à la fourniture de services publics ;
- Les locaux chauffés à moins de 12C°, et les entrepôts frigorifiques ;
- Les entrepôts relevant du classement ICPE (immeubles classés pour la protection de l'environnement) assimilables à des locaux industriels.

Proposition n°3 : Exclure du périmètre du décret, les bâtiments mentionnés à l'article 4.2 de la Directive Européenne 2010/32/UE, les ateliers ou locaux de production annexes aux bureaux ou aux commerces ainsi que ceux nécessaires à la fourniture de services publics, les locaux chauffés à moins de 12C°, les entrepôts frigorifiques et les entrepôts relevant du classement ICPE assimilables à des locaux industriels.

5. Consommation suivie

L'objectif étant de couvrir le plus largement possible le parc concerné, il fallait identifier un type de consommation aisé à suivre.

Il a été assez vite renoncé à un suivi des seuls cinq usages pris en compte dans la règlementation thermique 2012[3] pour lequel il aurait fallu mettre en place des comptages spécifiques dans l'ensemble du parc. Envisageable sur un plan méthodologique, un tel choix semblait inapplicable parce qu'il supposait une obligation d'investir pour tous dans un tel comptage et surtout qu'il ne paraissait pas réalisable avant de nombreuses années, le temps d'installer ces comptages.

Le choix a donc été de proposer que la consommation suivie, celle sur laquelle seront basés les objectifs, soit la consommation globale tous usages. Le concept est simple : il s'agit de la quantité d'énergie figurant sur les factures des fournisseurs d'énergie.

Proposition n°4 : Prendre en compte la consommation énergétique tous usages (consommation globale) pour le suivi des réductions des consommations.

Nous proposons que cette consommation fasse l'objet d'une déclaration annuelle, par type d'immeubles conformément à l'annexe I.5 de la directive 2010/31/UE. Pour la faciliter, cette déclaration pourrait se faire via un site internet dédié et il serait demandé aux fournisseurs d'énergie de faire figurer la consommation annuelle de l'année n-1 sur la première facture de l'année n, ainsi que la consommation en énergie primaire correspondante.

Proposition n°5 : Utiliser l'énergie finale pour le suivi de la consommation, c'est-à-dire celle inscrite sur les factures d'énergie.

Proposition n°6 : Demander aux fournisseurs d'énergie de faire figurer sur leurs factures l'énergie finale et l'énergie primaire.

Proposition n°7 : La communication des consommations énergétiques est à faire par le propriétaire, de manière déclarative.

Obligation serait faite aux locataires de communiquer leur propre consommation aux propriétaires des immeubles loués, charge à ces propriétaires de faire une déclaration

[3] Chauffage, refroidissement, auxiliaires CVC, eau chaude sanitaire et éclairage

globale pour chaque immeuble, en énergie finale. Le calcul de transfert en énergie primaire étant laissé aux bons soins de l'entité qui recevra les déclarations.

Proposition n°8 : Inclure dans le décret, l'obligation pour les locataires de communiquer à leurs propriétaires les valeurs annuelles de leurs consommations énergétiques.

La distinction entre la consommation intrinsèque (ou normale) d'un immeuble et celle correspondant à un process spécifique de son ou ses utilisateurs pouvait poser un problème de comptage et par ailleurs certains utilisateurs se sont montrés désireux de pouvoir agir sur la consommation liée à leur process.

Par conséquent, nous recommandons que la liberté soit laissée aux déclarants d'inclure ou non leur process, ce qui dans l'affirmative devrait aboutir à des baisses de consommation plus importantes que des efforts sur la seule consommation intrinsèque. Ce point sera détaillé et complété plus loin sur ses aspects de mise en œuvre.

Proposition n°9 : Laisser la liberté aux déclarants d'inclure ou non leurs process spécifiques dans leur de la consommation énergétique.

6. Objectifs à atteindre

D'une part l'absence d'informations suffisantes sur la réalité des consommations par type d'immeuble rend impossible ou arbitraire la fixation d'objectifs en valeur absolue. Il est compréhensible que des objectifs de cette nature supposeraient que l'on ait une bonne connaissance de la situation de départ sinon comment mesurer qu'un objectif de X kWh/m²/an pour un type d'immeuble serait réaliste ou non, sans connaître l'écart qu'il représenterait avec le chiffre initial.

D'autre part, le souci de rester simple et bien compréhensible nous a guidés vers une expression des objectifs à atteindre qui ne génère pas d'ambiguïté.

La volonté décrite par ailleurs dans le présent rapport de tenir compte des efforts déjà réalisés par certains propriétaires et la grande hétérogénéité des niveaux de performance des immeubles a conduit à retenir un principe d'imposer des sauts de performance énergétique d'autant plus importants que l'immeuble a une performance de départ médiocre.

L'outil DPE a paru bien adapté à la définition de sauts de performance énergétiques et présenter également les avantages de la simplicité et de la notoriété. A l'examen, il est apparu qu'il existait deux types de DPE établis en énergie globale, celle dont nous préconisons le suivi : le DPE 6-3 tertiaire (non résidentiel) et les DPE pour l'affichage public soit les DPE 6-3, 6.2 et 6.1 public que nous utilisons ci-dessous à titre d'exemple et qui pourraient être conservés pendant une première phase avant la création d'une échelle de tranches de consommation globale et spécifique à l'application du décret.

6.1 Public	≤ 50		A
	51	110	B
	111	210	C
	211	350	D
	351	540	E
	541	750	F
	> 750		G

6.2 Public	≤ 100		A
	101	210	B
	211	370	C
	371	580	D
	581	830	E
	831	1130	F
	> 1130		G

6.3 Public (autres)	≤ 30		A
	31	90	B
	91	170	C
	171	270	D
	271	380	E
	381	510	F
	> 510		G

6.3 Tertiaire (non résidentiel)	≥ 50		A
	51	90	B
	91	150	C
	151	230	D
	231	330	E
	331	450	F
	451	590	G
	591	750	H
	>750		I

Le DPE 6-3 tertiaire pourrait être la référence unique, ou bien ne s'appliquerait qu'au secteur privé, les DPE 6.1, 6.2, 6.3 public pouvant s'appliquer au secteur public comme privé et plus facilement correspondre, dans le cas du DPE 6.2 public, aux établissements à forte consommation énergétique comme dans le secteur hospitalier ou le grand commerce.

Le principe de fixation des objectifs serait le suivant sur la base du 6-3 tertiaire ci-dessus :

- ✓ Le chiffre de la consommation globale tous usages de l'année de référence situerait le déclarant dans l'une des tranches
- ✓ Selon sa position, il aurait à gagner d'ici à 2020 :
  - Deux tranches s'il est dans les catégories H et I
  - Une tranche s'il est dans les catégories D, E, F ou G
- ✓ Les catégories A, B ou C n'auraient pas d'objectifs de saut de tranche mais devraient optimiser la gestion de leur immeuble par les travaux d'entretien, de maintenance, de pilotage des consommations, des installations et des scenarii d'utilisation.

Bien évidemment, il serait aussi possible de renoncer à utiliser ces DPE et de créer une autre échelle de tranches de consommation, si celles-ci ne s'avéraient pas assez cohérentes, tout en gardant le principe de saut de tranche.

Proposition n°10 : Utiliser une échelle de consommation énergétique afin de positionner simplement la consommation énergétique de chaque bâtiment ou partie de bâtiment dans cette échelle.

Proposition n°11 : Imposer des sauts de classe de consommations énergétique dans l'échelle des consommations.

7. Modalités pour l'atteinte des objectifs

7.1 Calendrier

Avant de détailler les modalités proposées, il y a deux préalables importants à traiter :

- L'un concerne la cadence des progrès à réaliser ;
- L'autre regarde les incertitudes sur les objectifs engendrés par l'absence de base de données.

Sur la cadence des progrès à réaliser, les huit années séparant 2012 et 2020 devraient permettre aux déclarants de planifier leurs efforts et/ou de les réaliser de façon opportuniste. Dans tous les cas, les diminutions de consommation ne sauraient être linéaires mais plutôt fractionnées. L'objectif à atteindre étant connu dès 2012, libre au déclarant de prévoir le saut de tranche à réaliser comme bon lui semblera. Toutefois cette approche pragmatique peut entraîner certains à repousser au plus tard les efforts à réaliser.

Les objectifs de saut de tranche présentés plus haut n'ont pas pu faire l'objet de vérification scientifique sur leur caractère plus ou moins réaliste, en raison à nouveau de l'absence de bases de données suffisantes. Il serait donc bon que ces objectifs soient revus au cours de la période de huit ans jusqu'à 2020.

Le processus déclaratif proposé devrait permettre, outre le suivi de l'évolution des performances déclarées, de constituer la base de données qui fait défaut. Cette base de données correctement analysée devrait après quelques années renseigner sur le réalisme des objectifs de saut de tranche.

Par conséquent, pour traiter ces deux points, mettre en place un calendrier de mise en œuvre progressif parait un moyen de bon sens. Il pourrait avoir les bases suivantes :

- Jusqu'au 1er janvier 2015, le gain minimum provisoire à réaliser avant 2020 serait de 25% pour tous les actifs tertiaires ;
- Au 1er janvier 2015, ce gain minimum serait révisé à la hausse au regard de de la base de données constituée entre 2012 et 2015. Le gain à réaliser pourrait être qualifié alors par catégories d'immeuble et tenir mieux compte des situations spécifiques, avec toujours comme référence les -38% à gagner sur l'ensemble du parc

A ce moment et à partir des enseignements tirés de la première période, il serait possible d'introduire d'autres repères de calcul que le m² pour certains types d'immeubles en tenant compte de l'intensité d'usage : postes de travail, lits (monde hospitalier), chambres (hôtellerie), etc…

Ainsi les déclarants garderaient bien sûr le choix dans le moment d'agir mais devraient, pour nombre d'entre eux, être tentés de commencer à agir au plus tôt pour ne pas risquer une mauvaise surprise éventuelle en 2015.

Proposition n°12 : Imposer un objectif de réduction de la consommation énergétique :

- de 25% au minimum, de 2012 jusqu'au 31.12.2014 ;

- révisable à la hausse dès 2015.

7.2 Autres modalités principales

- Le choix de l'année de référence présentait une difficulté vis-à-vis de tous ceux qui, sans attendre 2012, avaient commencé à agir pour diminuer leurs consommations d'énergie. Il a semblé qu'il était juste de tenir compte des efforts déjà réalisés.

  Par conséquent, la recommandation est que la consommation de référence soit laissée au choix du déclarant entre les années 2006 au plus tôt (soit dès après la promulgation de la Loi POPE et le lancement du Grenelle de l'Environnement) et 2012 au plus tard.

Proposition n°13 : L'année de référence pour la déclaration des consommations d'énergie est laissée au choix du déclarant. Elle doit être comprise entre 2006 et 2011 inclus.

- Le cas des propriétaires privés ou publics disposant de patrimoine composés de multiples immeubles a retenu l'attention.

  Pour ouvrir le champ des possibilités et permettre l'élaboration de stratégies patrimoniales, le groupe entend proposer que les objectifs soient globalisables au niveau du patrimoine ou au contraire jugés sur chaque immeuble au choix de leurs détenteurs.

Proposition n°14 : Les objectifs d'économie d'énergie peuvent être considérés bâtiment par bâtiment ou bien globalement pour un patrimoine.

- En même temps que la déclaration de consommation annuelle, serait déclarée la surface SHON, si connue, ou sinon estimée de bonne foi. Ainsi des consommations en kWh/m² et par an pourraient être calculées et recensées.

- Bien que n'ayant pas d'objectif de saut de tranche, les immeubles situés dans les premières tranches de l'échelle de consommation (catégorie A, B ou C des étiquettes DPE) devraient déclarer annuellement leur consommation comme les autres. Il est rappelé que ces immeubles auraient l'obligation d'optimiser leur gestion, ce qui devrait générer des gains que les déclarations annuelles permettraient de suivre. Les immeubles RT 2005 et RT 2012 sont supposés appartenir à ces catégories A, B et C.

- La production d'énergie renouvelable sur site viendrait en diminution dans le calcul des gains à réaliser.

8. Inclusion ou exclusion du process

Comme il a été dit auparavant, le groupe recommande que le choix soit laissé au déclarant d'inclure ou non son process dans sa déclaration initiale. Par process on peut entendre à la fois des équipements spécifiques à l'activité de l'utilisateur, notamment de nature industrielle, ou encore une utilisation plus intensive de l'immeuble (horaires extensifs, densité d'effectifs spécifiques à un usage, etc…).

Une liste illustrative et non exhaustive de ce qui pourrait relever de la notion de process est annexée au rapport.

L'identification de l'existence d'un process serait de la responsabilité de l'utilisateur à qui il reviendrait ensuite de décider de l'inclure ou de l'exclure. Au cas d'exclusion, il lui faudrait déclarer la part de sa consommation en énergie imputable à ce process. Cette déclaration se ferait sur une base estimative ou réelle et la mise en place d'un comptage dédié au process avant 2015 serait encouragée.

Si la déclaration était faite process inclus, elle impliquerait pour l'utilisateur un suivi spécifique qui tienne compte des changements d'équipements en nombre ou en qualité jusqu'en 2020 pour que les progrès puissent être suivis.

9. Création d'un observatoire

A ce stade de la mise en œuvre de la loi Grenelle 2, les incertitudes liées au manque d'une base de données globales sont nombreuses. Elles portent sur :

- Le réalisme des objectifs proposés : sont-ils trop conservateurs ou trop ambitieux ? et dans les deux cas, comment les ajuster ?
- La capacité d'en suivre l'atteinte malgré l'absence du contrôle ;
- Le manque de transparence sur les résultats susceptibles d'être atteints par tel ou tel type de travaux, de matériels ou de matériaux.

Face à ces incertitudes, la méthode suivie par la concertation sur les lois Grenelle 1 et 2 a montré tout l'intérêt de mettre autour d'une même table pouvoirs publics et professionnels concernés par ces sujets.

Pour en perpétuer le bénéfice et gérer le processus d'adaptation de la loi Grenelle 2 au parc tertiaire existant dans la durée, nous recommandons vivement la création d'un Observatoire. Il regrouperait les Pouvoirs Publics et les organisations professionnelles concernées, suivant le même schéma que celui utilisé pour préparer le présent rapport. Il répondrait, pour le secteur du bâtiment, à l'exigence d'instauration d'un organisme de suivi et de contrôle de l'efficacité énergétique mentionné dans la directive 2006/32/CE.

Cet observatoire serait en quelque sorte le comité de pilotage permanent de l'application du décret.

Ses principales fonctions pourraient être les suivantes :

- Recueillir les informations sur les consommations déclarées, suivre et mesurer les progrès réalisés ;
- Centraliser et rendre accessibles les bonnes pratiques, les données sur les performances des travaux, matériels et matériaux selon leur nature, via un site internet dédié, sorte de forum où les donneurs d'ordre comme les prestataires pourraient plus aisément se trouver ;
- Grâce aux informations sur les consommations déclarées entre 2012 et 2014, définir en 2015 les consommations réelles par type d'immeubles plus finement qu'aujourd'hui et proposer des normes ;
- Ajuster à la hausse les objectifs à partir de 2015 en fonction des réalités observées et des évolutions annoncées pour les directives européennes 2010/31/UE et 2006/32/CE ;

- Elaborer, grâce à ses bases de données et en s'appuyant sur les nombreux travaux faits ou en cours, la méthode de calcul de la performance énergétique des bâtiments, prévue par la directive européenne 2010/31/UE.

Proposition n°15 : Créer un observatoire de la performance énergétique du parc tertiaire (correspond à l'exigence de l'article 4 de la Directive Européenne 2006/32/CE pour tous les secteurs économiques).

10. Distinction entre propriétaires

Les propriétaires se divisent en deux catégories :

- Les propriétaires utilisateurs de leur immobilier ;
- Les propriétaires distincts des utilisateurs de leurs immeubles, investisseurs face à des locataires.

Le propriétaire-utilisateur est le cas le plus répandu et les recommandations développées ci-dessus pourraient s'appliquer assez simplement à cette catégorie.

Par contre la situation du propriétaire distinct de l'utilisateur a paru nécessiter quelques propositions spécifiques.

L'idée est de promouvoir une relation propriétaire-locataire constructive, le propriétaire devant améliorer les performances de son immeuble et le locataire respecter un bon usage de l'immeuble, en développant lui-même sa propre démarche vertueuse.

10.1 Incitation au « bail vert »

L'annexe environnementale[4] au bail s'applique à partir de 2000 m², seuil qui semble élevé[5]. Dans la mesure où les locataires auraient l'obligation de déclarer leurs consommations énergétiques à leurs propriétaires, il semblerait logique que se crée un dialogue sur le sujet de l'énergie consommée dans l'immeuble. Ceci devrait aboutir à une utilisation plus large du « bail vert » comme moyen d'associer propriétaires et locataires dans l'objectif national de réduction des consommations énergétiques.

Proposition n°16 : Demander la révision du seuil d'application du « bail vert » à 1000 m² et/ou à l'immeuble et non plus au lot.

[4] Selon l'article 8 de la loi Grenelle II

[5] Par exemple, en Ile de France, seuls 3% des surfaces de commerces dépasseraient 300 m². Dans le domaine des bureaux, seules 15% des transactions ou prises à bail concerneraient des surfaces supérieures à 2000 m². Source : ORIE

10.2 Création d'un mode d'emploi par immeuble

Une façon d'encourager un bon comportement du locataire serait pour le propriétaire de lui remettre un « mode d'emploi » vertueux de l'immeuble, dès 2012 et après chaque campagne de travaux. Ce serait une autre forme d'incitation au « bail vert ».

Proposition n°17 : Encourager l'établissement d'un « mode d'emploi vertueux » de l'immeuble dès 2012 et après chaque campagne de travaux.

10.3 Réaliser les travaux importants en période de vide locatif

Pour les propriétaires comme pour les locataires, il conviendrait que les travaux importants soient réalisés pendant les périodes de vide locatif. Si un accord avec le locataire serait toujours négociable pour passer outre, il serait juste que le propriétaire ne soit pas recherché pour n'avoir pas atteint ses objectifs en raison de l'impossibilité de réaliser des travaux importants liée à la présence du locataire. Réciproquement, il faudrait prévoir que les travaux du propriétaire ne puissent pas entraver l'activité normale du locataire.

L'idée de considérer qu'un propriétaire pourrait unilatéralement décider une rupture du bail pour réaliser des travaux n'a pas été retenue. Il paraît plus logique de laisser ce cas de figure être réglé par la libre négociation entre les parties.

Proposition n°18 : Utiliser les périodes de vide locatif pour réaliser les travaux importants.

10.4 Neutraliser l'impact sur les objectifs du propriétaire d'un mauvais comportement du locataire[6]

Un propriétaire ayant fait les travaux nécessaires théoriquement à l'atteinte de ses objectifs pourrait être confronté à un locataire qui ne ferait pas un bon usage de ces travaux, l'empêchant de remplir ses obligations. Dans une telle situation le propriétaire serait considéré les avoir satisfaites sur la base du gain théorique apporté par ses travaux.

Proposition n°19 : Accorder aux propriétaires la possibilité de prouver ses efforts, sur la base du gain théorique des travaux réalisés, lorsque le locataire ne fait pas bon usage de ces travaux.

[6] Il ne s'agit pas là d'un jugement de valeur sur les locataires, mais du constat que l'obligation pèse sur le propriétaire et que son atteinte dépend de l'adhésion du locataire.

11. Soutenabilité des dépenses

Le caractère nécessairement soutenable des dépenses est présenté comme un impératif tant par les lois Grenelle 1 et 2 que par la directive européenne de 2010/31/UE.

Définir ce qui est soutenable ou pas renvoie pour ceux qui auront à financer les dépenses à leur capacité à les supporter. De ce côté, la crainte est grande de se voir imposer des investissements entravant ou pénalisant la gestion de l'entreprise, de la collectivité locale ou du service de l'Etat.

L'établissement de garde-fous s'est imposé comme un moyen simple de réduire ces craintes, à partir de la notion de retour sur investissement. Cette notion est du reste très souvent utilisée par les prestataires de service intervenant dans le domaine de la réduction des consommations énergétiques[7].

Il est donc proposé de :

- Distinguer, comme détaillé en annexe, les travaux en 3 catégories : petits, moyens et importants ;
- Etablir que ces travaux ne sont entrepris par les propriétaires que pour autant qu'ils présentent un retour sur investissement maximal respectivement sur 5, 10 ou 20 ans (travaux petits, moyens ou importants). Ce cadre fonctionnant comme un garde-fou laisserait naturellement la faculté aux déclarants d'aller plus loin s'ils le souhaitent. La distinction des familles de travaux petits moyens ou importants tels que décrits dans le rapport de Me Olivier Ortega sur les contrats de performance énergétique fournit une base de travail intéressante ;
- Fixer un mode de calcul basé sur un coût de l'énergie évoluant dans le temps avec un taux de croissance constant fixé de manière conventionnelle.

Proposition n°20 : Établir des garde-fous basés sur le retour sur investissement selon la nature des travaux réalisés (petits, moyens ou importants).

[7] Voir annexe : Classification des actions d'efficacité énergétique dans le cadre de la rénovation des bâtiments existants – Indications sur les durées de retour sur investissements – Gimélec – 06/2011

12. Principales incitations proposées

Les participants à la préparation de ce rapport sont bien conscients que des incitations puissantes seraient nécessaires mais que ceci cadre mal avec la situation actuelle des finances publiques.

Néanmoins, il est normal de restituer les travaux faits sur ce thème en listant ci-après les principales idées, dont certaines ont un coût nul :

- **Proposition n° 21** : Rétablir l'éligibilité des personnes morales de droit privé et de droit public aux certificats d'économie d'énergie (CEE) et associer les CEE à un crédit d'impôt ;

- **Proposition n° 22** : Offrir le choix aux collectivités locales de moduler leur fiscalité selon la performance énergétique des bâtiments objet de cette fiscalité ;

- **Proposition n° 23** : Permettre un amortissement accéléré sur 12 mois des dépenses liées aux équipements de mesure et de gestion performants ;

- **Proposition n° 24** : Créer un dispositif SIIC-3-vert[8] avec imposition à taux réduit pour les vendeurs en contrepartie d'un engagement de performance énergétique pris par les acheteurs (SIIC-OPCI-SCPI)[9] ;

- **Proposition n° 25** : Permettre un amortissement étalé pour les pertes non amorties lors de la réalisation de travaux d'amélioration énergétiques.

L'ensemble des mesures et incitations proposées est repris dans les annexes au présent rapport.

[8] SIIC : Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées

[9] OPCI : Organisme de Placement Collectif en Immobilier / SCPI : Société Civile de Placement Immobilier

13.Idées pour optimiser la mise en œuvre

Proposition n°26 : Encourager l'utilisation du CPE qui est un outil accessible, performant et d'un principe simple.

Proposition n°27 : Pour le cas particulier des grands immeubles (plus de 10 000 m²) encourager également la mise sur pied de plan de progrès décrivant les actions réalisées et à réaliser pour atteindre les objectifs.

Proposition n°28 : Encadrer l'effet d'aubaine sur la consommation d'énergie primaire lié à un changement de l'énergie utilisée (voir note en annexe).

Proposition n°29 : Demander aux fournisseurs d'énergie de fournir à partir de 2013 un récapitulatif de consommation annuelle à chaque client et le plus tôt possible de faire figurer la consommation en énergie primaire sur ces récapitulatifs.

Proposition n°30 : Rendre obligatoire l'affichage des consommations énergétiques dans les immeubles.

Proposition n°31 : Clarifier l'application de la RT globale ou par éléments par rapport à l'application du décret objet du présent rapport (effet cumulatif ou non, voir note en annexe).

Proposition n°32 : Redéfinir dans le décret la notion de service public et donc d'immeubles où s'exerce un service public, ainsi que la notion de CPE.

14. Conclusions

Les recommandations de ce rapport peuvent paraître ambitieuses ou limitées, simplistes ou trop complexes à mettre en œuvre, ou encore repoussant à plus tard les vraies décisions.

Par contre elles peuvent ouvrir la voie pour que la loi Grenelle 2 soit mise en application rapidement et au plus grand nombre. Le choix des participants aurait pu être de proposer une période supplémentaire d'études pour pallier le manque de données. Ou encore ils auraient pu faire montre de désaccords tels qu'un consensus même minimal n'aurait pu être trouvé.

A l'inverse, par leur ouverture d'esprit et au-delà de leur différence, ils ont choisi des propositions qui peuvent conduire à une action immédiate.

Liste des annexes au rapport de propositions du chantier « rénovation énergétique du parc tertiaire » :

1. Liste des participants au chantier

2. Synthèse générales

- Note concernant les évolutions des directives européennes visant la performance énergétiques bâtiments (PEB) et l'efficacité énergétique dans les utilisations finales – Christian BÉAUR (CBRE / Pilote du chantier) – 09/10/2011
- Note sur le caractère cumulatif de l'obligation de travaux avec la RT globale existant – Véronique LAGARDE – Lefèvre Pelletier & associés – 16/09/2011
- Synthèse des listes de bâtiments proposés à exclure du décret – Groupes de travail chantier rénovation énergétique du parc tertiaire - 26/10/2011
- Note sur les « Process » tertiaires – Maurice GAUCHOT (CBRE / Président du comité de pilotage) 26/10/2011
- Propositions d'Aides Fiscales :
    - Jacques Henry DE BOURMONT – Lefèvre Pelletier & associés – 09/09/2011
    - Atelier Valeur Verte – Baker & McKenzie – 08/04/2010
    - Cf. la note de l'ASPIM « Observations de l'ASPIM sur la préparation du décret d'application de la loi Grenelle 2 au parc tertiaire existant » - 20/10/2011

3. Contributions hors groupes de travails

- Notes sur les propositions du Décret « Rénovation » :
    - Annexe du CLER (Comité de Liaison des Energies Renouvelables) sur la démarche à adopter – 04/10/2011
    - Critères pour la rénovation du parc tertiaire – Courrier de Christian NICOLAS et Didier ROUSTAN (EDF) – 23/09/2011
    - Position de la CGPME : échange de courrier entre Philippe PELLETIER, Maurice GAUCHOT et la CGPME – 28/07/2011
    - Note d'information « Poste Immo tire des enseignements sur la rénovation de son parc » – Catherine LE FLOCH – 27/07/2011

- Annexe du collectif « Isolons la Terre contre le CO2 » : Note d'analyse pour l'application de l'article 3 de la loi Grenelle 2 sur la rénovation des bâtiments tertiaires existants – Collectif « Isolons la Terre contre le CO2 » - 15/03/2011

4. Contributions et synthèses spécifiques aux groupes de travails

Groupe de travail « Utilisateurs » :

- Courrier de PERIFEM et du CNCC à destination de Maurice GAUCHOT datant du 10 octobre 2011.
- Synthèse du positionnement des utilisateurs du sous-groupe logistique – 22/07/2011
- Synthèse du positionnement des utilisateurs du sous-groupe commerce – 06/07/2011

Groupe de travail « Investisseurs Immobiliers » :

- Observations de l'ASPIM sur les bases du rapport final (26 septembre 2011) sur la préparation du décret d'application de la loi Grenelle 2 au parc tertiaire existant – 20/10/2011
- Remarques de la FSIF et de l'ASPIM suite au rapport final (26 septembre 2011) sur la préparation du décret d'application de la loi Grenelle 2 concernant l'amélioration énergétique du parc tertiaire existant – 08/10/2011

Groupe de travail « Collectivités Locales » :

- Contribution au rapport du comité de pilotage sur le projet de décret « Obligations de travaux d'améliorations de la performance énergétique dans les bâtiments existants, à usages tertiaire ou dans lesquels s'exercent une activité de service public » – 10/10/2011

Groupe de travail « Construction » :

- Compte rendu de la réunion du 6 septembre 2011 du groupe de travail « Construction » – 12/09/2011

Groupe de travail « Architecture et Ingénierie » :

- Note de synthèse du GT Architecture et Ingénierie – 05/07/2011

Groupe de travail « Scientifique » :

- Propositions pour lutter contre l'effet d'aubaine du simple changement d'énergie – Jean Christophe VISIER (CSTB) et Cédric BOREL (IFPEB) – Email IFPEB pour le compte du GT Scientifique - 22/09/2011
- Caractère soutenable des dépenses et des incitations – Exposé de définitions hongroise et danoise, dans le cadre de l'action concertée européenne – 21/09/2011
- Synthèse des contributions du groupe scientifiques au 1er juillet 2011.

Groupe de travail « Experts Immobiliers » :

- Réponses Groupe Experts immobiliers suite au comité de pilotage du 11 mai 2011 – 26/06/2011

5. Documents utiles

- Classification des actions d'efficacité énergétique dans le cadre de la rénovation des bâtiments existants – Indications sur les durées de retour sur investissements – Gimélec – 06/2011
- Campagne expérimentale d'audits techniques sur les bâtiments de l'Etat dans le Rhône – Plan Bâtiment Grenelle – Etat exemplaire – 10/2009

6. Statistiques

- Evaluation du nombre d'entreprises par catégories en fonction du nombre d'employés – Yannick BESNIER (CBRE) – 10/08/2011
- Annexes du rapport « Propositions pour la mise en œuvre du Grenelle dans le Parc immobilier tertiaire privé existant », Plan Bâtiment Grenelle, Groupe de travail tertiaire privé – 27/10/2009
- Extrait du rapport «rénovation des bâtiments existants » - Alain JACQ, Matthieu ORPHELIN – Grenelle de l'environnement - Comité Opérationnel – 02/2008

1. Liste des participants au chantier

Plan Bâtiment Grenelle

Chantier rénovation énergétique du parc tertiaire

« Liste des participants des groupes de travails et des personnes qualifiées sollicitées »

Comité de pilotage :

Président du comité de pilotage : GAUCHOT Maurice
Pilote : BÉAUR Christian

BÉAUR	Christian	CBRE
BESNIER	Yannick	CBRE
BONNEMAYRE	Pierre	MEEDDAT
DELORON	Anne-Lise	PLAN BATIMENT GRENELLE
DUBOST	Daniel	FRANCE DOMAINE
GATIER	Jérôme	PLAN BATIMENT GRENELLE
GAUCHOT	Maurice	CBRE
LAGARDE	Véronique	LEFÈVRE PELLETIER & ASSOCIÉS
ROGER	Marie-Christine	MEEDDAT
SEDILLOT	Pierre	FRANCE DOMAINE

Personnalités qualifiées :

BIÈVRE	Thierry	ELITHIS GROUPE
BURCKEL	Denis	ICADE
CLÉRET	Christian	POSTE IMMO
DARIC	Christine	BAKER & McKENZIE
DE BOURMONT	Jacques-Henry	LEFÈVRE PELLETIER & ASSOCIÉS
DEPOUX	Philippe	GENERALI FRANCE IMMOBILIER / EUROSIC
LOUBIÉRE	Bernard	GDF-SUEZ
NICOLAS	Christian	EDF
PELLETIER	Philippe	PLAN BATIMENT GRENELLE
PRIVÉ	Frank	L'ORÉAL
REINMANN	Inés	ACXIOR CORPORATE FINANCE
ROUSTAN	Didier	EDF

Octobre 2011

Groupe de travail « utilisateurs » :

Représentant du groupe de travail : GINOT Michel

BERTHELIER	Nicolas	ARSEG
BLIN	Loïc	SAFRAN
BOSSEZ	Jean-Claude	AFILOG
BOURGOGNE	Sandrine	CGPME
BRIAND	Daniel	INSTITUT ST PIERRE
BURNIER	Marie-Christine	FHF
BUXEDA	Anne	FHF
CANGARDEL	François	ADP
CASTAIGNON	Jean-Marc	SOCIETE GENERALE
CHARRON	Emmanuel	MINISTERE DES FINANCES, DE L'ECONOMIE ET DE L'INDUSTRIE
CHARTON	Franck	PERIFEM
CHENET	Didier	SYNHORCAT
CHEVILLOTTE	Georges	ARSEG
CLERC	Anne	ACCOR
COUGARD	Maiewenn	CNCC / GENERAL ELECTRIC
DELBECQ	Jean-Claude	ADI / GDF-SUEZ
DIF	Martine	ARSEG
DIGNAT	Jean	CREDIT FONCIER
DUBOUT	Antoine	FEHAP
DUROUSSET	Jean-Loup	FHP
ELBASE	Martine	FHP
FORCE	Laurent	
GAILLARD	Nicolas	
GINOT	Michel	ADI France
GRILLOT	Philippe	TLF
GROSSI	Michel	BNP PARIBAS
GUILLOTEAU	Delphine	UMIH
HAAS	Bernard	ADI
HACHIN	Philippe	AREVA
HEGUY	Roland	UMIH
HORBETTE	Laurent	AFILOG / GEMFI
LE FLOCH	Catherine	POSTE IMMO
LE VAILLANT	Aude	PROCOS
LEFAUCHEUX	Sylvie	
LOURDIN	Jean-Pierre	ADI
MACKOWIAK	Franck	DARTY
MASSEUBE	Florian	CGPME
MOLIA	Jean-Pierre	FNECI
NEVEU	Alain	MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
PAZOUMIAN	Michel	PROCOS

PODEUR	Annie	MINISTERE DE L'EMPLOI, DU TRAVAIL ET DE LA SANTE
RANJARD	Eric	CNCC
RIGAUD	Caroline	PROCOS
RIGAUD	Caroline	PROCOS
RIOLLAND	Dominique	HOPITAL FOCH
RIVOALLON	Romain	PERIFEM
ROUBAUD	Jean-François	CGPME
ROUSVAL AUVILLE	Stéphanie	FEHAP
SAUBIER	Gilles	AFILOG
SERVEAU	Luc	FNTR-CGPME
SILBERSTEIN	Jean-Michel	CNCC
SIMONET	Thibault	B & B
SONIGO	Sophie	FEHAP
TIMORES	Nathalie	MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
TRAN	Dang	POSTE IMMO
TROUET		SYNHORCAT
VIGNON		
WITTENBERG	Robert	RENAULT

Groupe de travail « investisseurs immobiliers » :

Représentant du groupe de travail : KELBERG Dorian

ANTOINE	Jean-Christophe	PERIAL ASSET MANAGEMENT
BARET	Bernard	AMUNDI IMMOBILIER
BEAUCE	Eric	IMMOVALOR
BEAUJOUAN	David	
BOL	Frédéric	VIVERIS REIM
BOUCAN	Hubert	
BOYER-CHAMMARD	Alain	IMMOVALOR
BRION	Philippe	GENERALI
CHAMIGNON	Gilles	
DE KERANGAL	Christian	CREDIT FONCIER
DE LATAILLADE	Patrick	ASPIM
PORTES DE LA FOSSE	Renaud	CORUM ASSET MANAGEMENT
DEWACHTER	Arnaud	ASPIM
DIEULESAINT	Yves	GECINA
DUDAN	Dominique	UNION INVESTMENT RE FRANCE
DUPONT-LIEVENS	Patricia	HSBC REIM
ESTEVE	Olivier	FONCIERE DES REGIONS
FOUGEIROL DU BOULLAY	Sandrine	CREDIT FONCIER
GOFFINON	Pierre	SILIC / SOCOMIE

KABAKCI	Melike	
KELBERG	Dorian	FSIF
KERT	Nicolas	AMUNDI IMMOBILIER
LAFON-CEYRAL	Sandrine	AMUNDI IMMOBILIER
MARQUES	Arsene	AEW EUROPE SGP
MASSEUBE	Florian	
MOLIA	Jean pierre	FEDERATION NATIONAL DU DIAGNOSTIC DU BATI
MONTCHAUSSEE	Gabrielle	
PELABON	Pierre	CILOGER
PELTON	Xavier	AMUNDI
PERRIN	Jean	UNION NATIONAL DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE
PIVERT	Alain	NAMI – AEW EUROPE
RICOUR	Régine	
ROSSARD	Patrice	BOUWFONDS
SPITZ	Bernard	AYA
STEKELOROM	Patrick	ALLIANZ

Groupe de travail « collectivités locales » :

Représentants du groupe de travail : GONSON Christian et **MASSON Florence**

ANGOTTI	Philippe	ACUF
BELLION	Sylvain	AMF
BERNARD		AdCF
DIENY	Patrick	
FREDERIC	Anne-Marie	ADF
GONSON	Christian	ADF (ADSTD) / CONSEIL GENERAL DE L'ESSONNE
HERSCU	Philippe	ADF
ISAAC-GEORGE	Guilhem	ARF
LABORIE	Anne	AMGVF
MASSON	Florence	AMF
MORAUD	Jean-Christophe	ADF

Groupe de travail « gestionnaires de patrimoine et exploitants techniques » :

Représentants du groupe de travail : DAUCHEZ Jérôme et **SZKOBEL Denis**

BOUHALASSA	Anissa	
BRAYE	Dominique	FNAIM
BUISSON	Jean-Philippe	FEDENE
CARRE	Patrick	FEDENE/SYNASAV
CHEY	Philippe	SYPEMI
DAUCHEZ	Jérôme	UNIS
DEGLISE	Serge	PLURIENCE
DUPOUX	François	FEDENE
GAUDIOT	Roger-Marc	UNIS
LANNEREE	Bruno	FEDENE
LERISSEL	Lionel	UNIS
PALLINCOURT	René	FNAIM
SZKOBEL	Denis	FEDENE – SYPEMI / EXPRIMM
VALAIZE	Luc	SVDU

Groupe de travail « construction » :

Représentants du groupe de travail : PAYET Pascal et **VALACHS Anne**

AUBURTIN	Nathalie	GROUPE MONITEUR
AURIAULT	Jean-Pierre	
CHAMPEAUX	André	FPI / BOUYGUES IMMOBILIER
CHAPEAUX	Loïc	FFB
CUCCHIARINI	Christian	EGF-BTP
DJAHEL	Thierry	GIMELEC
GOBIN	Christophe	FFB/EGF-BTP
LAURENTIN	Emmanuel	CAPEB
LE PENSE	Patrick	AIMCC / Arcelor Mittal
LENNE	Frédéric	GROUPE MONITEUR
MAROTTE	Bruno	EGF-BTP / BOUYGUES BATIMENT
PAYET	Pascal	FFB
PIGEON	Marc	FNPC (ou FPI)
PONTHIER	Patrick	AIMCC
VALACHS	Anne	SERCE
VERITE	Hugues	GIMELEC
VIGNEY	Patrick	FNPC

Groupe de travail « architecture et ingénierie » :

Représentants du groupe de travail : MOREAUX Frédéric et **SENIOR Gérard**

CORNET	Jean-Pierre	CICF
DA SILVA	Filipe	CICF
de CAMBOURG	Mikaël	UNTEC
DENISART	Frédéric	ORDRE DES ARCHITECTES
GILBERT	Jean-Pierre	UNTEC
LEDIGARCHER	Pierre	UNTEC
MIT	Pierre	UNTEC
MOREAUX	Frédéric	SYNTEC Bâtiment / ARTELIA COTEBA
POUGET	André	ICEB / POUGET CONSULTANTS
RICCI	Philippe	COPREC / SOCOTEC
SENIOR	Gérard	UNSFA / AETIC

Groupe de travail « scientifique » :

Représentants du groupe de travail : BOREL Cédric et **NOSSENT Patrick**

BATAILLE	Christian	OPECST
BIRRAUX	Claude	OPECST
BONDUAU	Catherine	EFFINERGIE
BOREL	Cédric	IFPEB
CHARBONNIER	Sylvie	EFFINERGIE
COUSSON	Olivier	ADEME
DUMINIL	Jérôme	ENEOS IDF/ECOWAY
FOUGEIROL DU BOULLAY	Sandrine	CREDIT FONCIER
HERANT	Pierre	ADEME
LACOUR	François	REGION ILE DE FRANCE
LAPIERRE	Alban	CLER / ALTEREA
NEVEU	Valérie	ARF / CONSEIL REGIONAL d'IDF
NOSSENT	Patrick	CSTB/CERTIVEA
PERISSIN FABERT	Anne-Sophie	ASSOCIATION HQE
SCHOEFFTER	Marc	CREDIT FONCIER IMMOBILIER
VISIER	Jean Christophe	CSTB

Groupe de travail « experts immobiliers » :

Représentants du groupe de travail : CARMARANS Jean-Philippe et **FOURNIER Jean-Eric**

CARMARANS	Jean-Philippe	RICS / DTZ Eurexi
COUVRET	Coralie	AFREXIM
FOURNIER	Jean-Eric	RICS / FONCIERE DES REGIONS
GALIEGUE	Stéphanie	IPD
IMOWICZ	Stéphane	IFEI
LE ROUX	Max	FNAIM Entreprise
LECANTE	Marie	IFEI
LEIGNIEL	Philippe	ORIE / ARTHUR LOYD
MENAGE	Marc	RICS France
NAPPI CHOULET	Ingrid	RICS / ESSEC
PASTERNATZKY	Ivan	FNAIM
ROTH	Bernard	AMO / PERICLES
TERNISIEN	Laurent	IPD FRANCE
VEYRIER MONTAGNERES	Olivier	BNP PARIBAS REAL ESTATE

Octobre 2011

2. Synthèse générales

- Note concernant les évolutions des directives européennes visant la performance énergétiques bâtiments (PEB) et l'efficacité énergétique dans les utilisations finales – Christian BÉAUR (CBRE / Pilote du chantier) – 09/10/2011
- Note sur le caractère cumulatif de l'obligation de travaux avec la RT globale existant – Véronique LAGARDE – Lefèvre Pelletier & associés – 16/09/2011
- Synthèse des listes de bâtiments proposés à exclure du décret – Groupes de travail chantier rénovation énergétique du parc tertiaire - 26/10/2011
- Note sur les « Process » tertiaires – Maurice GAUCHOT (CBRE / Président du comité de pilotage) 26/10/2011
- Propositions d'Aides Fiscales :
    - Jacques Henry DE BOURMONT – Lefèvre Pelletier & associés – 09/09/2011
    - Atelier Valeur Verte – Baker & McKenzie – 08/04/2010
    - Cf la note d'ASPIM « Observations de l'ASPIM sur la préparation du décret d'application de la loi Grenelle 2 au parc tertiaire existant ».

Note concernant les évolutions des directives européennes visant la performance énergétique des bâtiments (PEB) et l'Efficacité énergétique dans les utilisations finales

1. **Rappels :**
   - La directive 2010/31/UE qui « promeut la PEB en fonction du climat extérieur, des particularités locales et des exigences de climat intérieur et de rapport coût/efficacité » (art 1) prévoit (art 29) un **réexamen « au plus tard le 1er janvier 2017** à la lumière de l'expérience acquise et des progrès réalisés et si nécessaire des propositions »
     ⇨ *il est cohérent d'envisager une étape à partir de 2018 dans la rénovation tertiaire*
   - La directive 2006/32/CE relative à l'efficacité énergétique (EE) dans les utilisations finales et aux services énergétiques, vise (art1) « à renforcer l'EE dans les utilisations finales de manière rentable » et concerne tous les secteurs économiques dont le bâtiment.
     - chaque pays européens doit s'efforcer de réaliser une économie minimale globale d'énergie fixé à 9% entre le 1/1/2008 et le 31/12/2016
     - Par ailleurs avec le « Paquet climat énergie Europe » de décembre 2008, la France s'est engagée à porter ce niveaux à 20% d'ici 2020
     - La directive 2006/32/CE promeut entre autres dans le bâtiment les CEE, CPE, les missions des SSE (Sociétés de Services énergétiques), les audits énergétiques (+ un rappel du DPE de la Directive 2010/31/UE), le comptage intelligent et la facturation explicative, exige la présentation de rapports trisannuels sur les actions et résultats obtenus – Plans d'Action d'efficacité énergétique (PAEE) - ainsi que la mise en place d'une autorité nationale de suivi et de contrôle. Cette directive liste, dans son annexe III et de manière indicative, les mesures admissibles pour améliorer l'EE dans les secteurs résidentiel et tertiaire.

2. **Suite à l'analyse des PAEE qui montrent que l'Europe dans son ensemble n'atteindra que la moitié de l'objectif de réduction de 20%** de la consommation finale à l'horizon 2020, et au rapport subséquent du commissaire européen à l'énergie (du 8 mars 2011), **la Commission a proposé le 22/06/2011 une nouvelle directive pour abgroger la directive 2006/32/CE** comme l'autorise dans ce cas l'article 14.5 de cette même directive.

3. **Le projet de directive** cité au point 2 établit un cadre commun pour la promotion de l'efficacité énergétique dans l'Union Européenne en vue d'assurer la réalisation de l'objectif fixé par l'Union de 20 % d'économies d'énergie primaire d'ici à 2020 et de préparer la voie pour de nouvelles améliorations de l'efficacité énergétique au-delà de cette date.
   Elle fixe des règles minimales destinées à lever les obstacles de marché nuisant à l'efficacité de l'approvisionnement et de l'utilisation de l'énergie, **et prévoit si besoin l'établissement d'objectifs nationaux obligatoires d'efficacité énergétique pour 2020**.

   Pour le 30 juin 2014, la Commission évalue si l'Union est susceptible d'atteindre son objectif de 20 % d'économies d'énergie primaire d'ici 2020, en tenant compte de la somme des objectifs nationaux précités et peut fixer des objectifs nationaux obligatoires
   ⇨ *Il est donc cohérent d'envisager une étape intermédiaire de revoyure à partir de 2015, dans la rénovation tertiaire.*

4. **Bâtiments publics** : Chaque État membre veille à ce qu'à partir du 1er janvier 2014, 3 % de la surface totale de plancher des **bâtiments détenus par ses organismes publics** et ne respectant pas les objectifs minimaux d'efficacité énergétiques soient rénovés chaque année. Les 3% sont calculés pour les bâtiments de **plus de 250 m²**.

C. Béaur, le 09/10/2011

Ndlr : par erreur la traduction française parle de surface totale au sol alors que la version anglaise parle de « floor area » !
Pour le 1er janvier 2014, les États membres rendent public un inventaire des bâtiments détenus, qui indique leur surface au sol en **m2** et leur performance énergétique. Ils encouragent la mise en place d'un système de gestion de l'énergie. Ils veillent à ce que les organismes publics n'acquièrent que des produits, services et bâtiments à haute performance en matière d'efficacité énergétique.

5. **Mécanismes d'obligations en matière d'efficacité énergétique notamment pour les SSE**
Les SSE obtiennent chaque année des économies d'énergie correspondant à 1,5 %, en volume, de leurs ventes d'énergie au cours de l'année précédente. Ils présentent annuellement au moins :
a) les économies d'énergie obtenues;
b) **des informations statistiques agrégées sur leurs clients finals** (mettant en évidence les modifications notables par rapport aux informations fournies précédemment); et
c) **des informations actuelles sur la consommation des clients finals**, y compris, le cas échéant, le profil de charge, la segmentation de la clientèle et la localisation géographique des clients, tout en **préservant l'intégrité et la confidentialité des informations** à caractère personnel ou sensibles d'un point de vue commercial, conformément à la législation applicable de l'Union européenne.
Les États membres veillent à ce qu'il existe, au plus tard au 1er janvier 2014, des systèmes de certification ou des systèmes de qualification équivalents pour les SSE et installateurs.

6. **Audits énergétiques**
Les États membres veillent à ce que **les entreprises autres que TPE et PME fassent l'objet d'un audit énergétique** effectué de manière indépendante et efficace par rapport au coût par des experts qualifiés ou agréés, au plus tard le 30 juin 2014 puis tous les trois ans à compter du dernier audit énergétique.

7. **Autres mesures visant à promouvoir l'efficacité énergétique**
Les États membres évaluent et prennent les mesures appropriées pour **éliminer les entraves** réglementaires et non réglementaires qui font obstacle à l'efficacité énergétique, notamment en ce qui concerne:
a**) le fractionnement des incitations entre le propriétaire et le locataire d'un bâtiment, ou entre les propriétaires, en vue d'éviter que ces parties renoncent à effectuer des investissements visant à améliorer l'efficacité, qu'elles auraient effectués dans d'autres conditions, parce qu'elles n'en tireraient pas elles mêmes tous les bénéfices ou parce qu'il n'existe pas de règles régissant la répartition entre elles des coûts et des bénéfices**;
b) les dispositions juridiques et réglementaires ainsi que les pratiques administratives en matière de marchés publics et de budgétisation et comptabilité annuelles, afin d'éviter que les différents organismes publics soient dissuadés d'effectuer des investissements visant à améliorer l'efficacité.

8. **Réexamen et suivi de la mise en œuvre**

Le 30 juin 2014 au plus tard, la Commission transmet au Parlement européen et au Conseil **l'évaluation** visée à l'article 3, paragraphe 2, qui **est suivie, le cas échéant, d'une proposition de législation fixant des objectifs nationaux obligatoires**.

Le 30 juin 2018 au plus tard, la Commission présente au Parlement européen et au Conseil un rapport sur la mise en œuvre de l'article 6 (point 5 de la présente note). Ce rapport est suivi, le cas échéant, d'une proposition de législation dans l'un ou plusieurs des buts suivants:
a) modifier le pourcentage d'économies d'énergie fixé au point 5 ;
b) établir des exigences communes supplémentaires, notamment en ce qui concerne les questions visées au point 5 a), b), c).

Le 30 juin 2018 au plus tard, la Commission évalue les progrès réalisés par les États membres dans l'élimination des entraves réglementaires et non réglementaires visées à l'article 15, paragraphe 1; cette évaluation est suivie, le cas échéant, d'une proposition de législation.

C. Béaur, le 09/10/2011

Lefèvre Pelletier & associés , Avocats

Memorandum

De Véronique Lagarde
Pour Groupe de travail sur la préparation du décret d'application de la loi Grenelle 2 au parc tertiaire existant
Date 16 septembre 2011
Objet Note sur le caractère cumulatif de l'obligation de travaux avec la RT globale existant

La loi dite « Grenelle I » du 3 août 2009 fixe des objectifs de réduction des consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38% d'ici à 2020.

A cette fin, la loi « Grenelle II » du 12 juillet 2010 rend obligatoire la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire ou dans lesquels s'exerce une activité de service public dans un délai de huit ans à compter du 1er janvier 2012 (article L.111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation).

La loi renvoie à un décret en Conseil d'État afin de déterminer la nature et les modalités de cette obligation de travaux, notamment les caractéristiques thermiques ou la performance énergétique à respecter, en tenant compte de l'état initial et de la destination du bâtiment, de contraintes techniques exceptionnelles, de l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou de nécessités liées à la conservation du patrimoine historique[1].

Par ailleurs, la règlementation thermique globale existant (la « RT Globale Existant ») s'applique lorsque le coût total prévisionnel des travaux de rénovation portant soit sur l'enveloppe d'un bâtiment d'une surface hors œuvre nette supérieure à 1.000 m² et ses installations de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage, soit sur sa seule enveloppe est supérieur à 25% de sa valeur, ce qui correspond à 275 € HT/m² pour les locaux non résidentiels (article R.131-26 du Code de la construction et de l'habitation). La date d'achèvement du bâtiment objet des travaux de rénovation doit être postérieure au 1er janvier 1948.

Après réalisation des travaux, la consommation globale d'énergie du bâtiment pour les postes de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, les auxiliaires ainsi que l'éclairage doit être inférieure à la consommation de référence de ce bâtiment exprimée en kWh/m² par an. Ainsi, pour les bâtiments non résidentiels, les travaux doivent conduire à un gain de 30% sur la consommation d'énergie par rapport à l'état antérieur.

[1] Article L.111-10-3 du CCH

En vue de la préparation du décret d'application de la loi « Grenelle II » au parc tertiaire existant, le groupe de travail a proposé de laisser les propriétaires libres du choix des moyens pour améliorer la performance énergétique de leur parc, mais que ces travaux ou actions conduisent à gagner une ou deux classes de diagnostic de performance énergétique (« DPE ») dans le délai de huit ans, par rapport à la situation initiale.

Il a été proposé unanimement par le groupe de travail que la consommation prise en compte soit toutes les consommations de l'immeuble, occupants compris.

A cette occasion, le caractère cumulatif ou non de l'obligation de travaux édictée par la loi « Grenelle II » avec l'application de la RT Globale Existant a donné lieu à un débat entre les membres du groupe de travail.

En effet, la question se pose de savoir si un propriétaire qui réalise des travaux sur l'immeuble pour gagner des classes de DPE requises par l'article L.111-10-3 du CCH, devra également se conformer à la RT Globale Existant s'il franchit les seuils déclenchant cette obligation.

Si tel était le cas, le propriétaire se trouverait soumis à une obligation de performance du bâti sur les cinq usages règlementaires, sans avoir la certitude que ces travaux permettent de gagner les classes de DPE requises par l'article L.111-10-3 du CCH, puisque le DPE inclura la consommation des utilisateurs de l'immeuble.

Un double effort serait donc demandé dans ce cas au propriétaire, à la fois sur l'ampleur des travaux à réaliser par l'application de la RT Globale Existant, puis sur la maitrise de la consommation globale réelle de l'immeuble, occupants compris.

Il a finalement été acté que ces deux obligations pourraient être cumulatives dans la mesure où chaque propriétaire pourra choisir de privilégier des travaux ou actions permettant un gain de classe de DPE sans entrer dans les seuils déclenchant l'application de la RT Globale Existant.

Toutefois, certains membres du groupe de travail ont suggéré que s'il était avéré, à l'issue du délai de 8 ans, que le propriétaire avait réalisé des travaux sur le bâti, notamment soumis à la RT Globale Existant, mais n'aurait pas pu parvenir au niveau de consommation globale réelle requise du fait de ses occupants, il puisse être dégagé de toute obligation au titre de l'article L.111-10-3 du CCH, et ce, nonobstant la consommation des utilisateurs de l'immeuble.

Plan Bâtiment Grenelle

Chantier rénovation énergétique du parc tertiaire

« Exclusions proposées à considérer »

Liste des exclusions pour l'ensemble des groupes de travail[1] :

- Locaux techniques ;
- Ateliers de stockage ;
- Archives ;
- Stations d'épurations ;
- Equipements sportifs ;
- Les lieux de cultes ;
- Les bâtiments historiques ;
- Les sites déjà soumis aux ICPE ;
- Les bâtiments classés ;
- Les constructions provisoires de moins de deux ans.

Liste des exclusions du groupe de travail collectivités locales :

- les locaux techniques ;
- les ateliers de stockage ;
- les archives ;
- les stations d'épuration ;
- les équipements sportifs ;
- les lieux de cultes ;
- et les bâtiments historiques.

Sources :

Philippe HERSCU et Jean Christophe MORAUD – ADF : *« Nous souhaitons que soient exclus du champ du décret : les locaux techniques, les ateliers de stockage, les archives, les stations d'épuration les équipements sportifs les lieux de cultes et les bâtiments historiques »*

Position commune de PSA PEUGEOT CITROËN et RENAULT : *« Ne pas appliquer ces mesures aux sites déjà soumis à des mesures environnementales : ETS, ICPE, sur le principe de la double peine. (Pour les établissements soumis à la réglementation des ICPE, les prescriptions pourront être inscrites dans les arrêtés préfectoraux d'autorisation d'exploiter). »*

[1] *(en dehors de l'exclusion par le seuil de déclenchement selon la surface)

Octobre 2011

Plan Bâtiment Grenelle

Chantier rénovation énergétique du parc tertiaire

« Note sur les process tertiaire »

1. Nota bene

Les « process » liés au commerce sous toutes ses formes sont couverts par l'exclusion proposées des ateliers et locaux de production annexés aux surfaces tertiaires.

2. Exemples de process tertiaire ou d'utilisation intensive.

Liste non exhaustive :

- Salles de marchés,
- Centres de communication ;
- Centre de calcul ;
- Call-centers ;
- Immeubles fonctionnant sur une plage de temps excédant 8h-20h sur 5 jours ;
- Etc.

Octobre 2011

Plan Bâtiment Grenelle

Groupe de travail tertiaire privé

1. Remarques préliminaires

Le parc tertiaire public et privé va devoir entre 2012 et 2020 réaliser des travaux de manière à réduire substantiellement sa consommation d'énergie.

Ces actions et travaux vont concerner l'ensemble du parc immobilier, celui qui est la propriété de grandes sociétés foncières ou de petites entreprises ou de particuliers bailleurs de surfaces commerciales.

Les locataires vont également d'une manière ou d'une autre être mis à contribution.

Ces actions et travaux vont générer un coût qui ne pourra pas être assumé au plan financier uniquement par les propriétaires et il est nécessaire d'envisager un accompagnement budgétaire ou fiscal.

Nous ne pensons pas raisonnable de demander une aide sous forme de subvention considérant que le budget des prochaines années ne le permettra pas et que la gestion d'un tel dispositif est trop importante et complexe, compte tenu notamment de l'hétérogénéité des situations.

En revanche, trois terrains nous semblent devoir explorés pour la mise en place de cet accompagnement fiscal, à savoir :

- Fiscalité nationale (amortissement accéléré, réduction d'impôt sur les sociétés, exonération…);
- Fiscalité locale (réduction des DMTO, plafonnement des taxes locales…) ;
- Certificat d'économie d'énergie.

Nous n'avons pas envisagé d'extension de la TVA immobilière, l'encadrement européen et notamment le contexte législatif et réglementaire découlant de la 6ème directive rendant toute modification de la loi nationale très difficile.

Le système fiscal à mettre en place doit privilégier la performance plutôt que les moyens et l'on pourrait également envisager des mesures différentes en fonction des régions/départements afin de tenir compte des particularités du climat et des ressources naturelles. Ce système risque cependant d'être complexe à mettre en place et nous nous sommes donc concentrés sur des projets de mesures fiscales imaginées au travers d'une approche par secteur industriel.

La mise en œuvre des programmes d'économie d'énergie va entraîner pour les entreprises mais également pour les particuliers des coûts importants qu'il convient d'accompagner au travers de mesures fiscales cohérentes. Ces mesures fiscales doivent être pérennes et devraient être mises en place pour une durée minimum de 10 ans sans modifications possibles afin

d'éviter les inconvénients d'une trop forte instabilité des textes. Cette proposition s'inscrit également dans le sillage direct du Rapports Gibert (1984)[i] et Fouquet (2008)[ii] qui recommandaient d'assurer une stabilité des dispositifs législatifs pendant une durée minimum de 5 ans, et de subordonner leur prolongation à un bilan de leur efficacité. Au cas particulier des mesures Grenelle, si une sécurité juridique est donnée aux investisseurs, avec une durée un peu plus longue que celle de 5ans vue la nature des investissements à réaliser, les premiers effets économiques en termes d'emploi et d'activité pourraient se faire ressentir dès 2012. Une durée de 10 ans permettrait en outre de s'aligner sur les obligations de la France vis-à-vis de l'Union Européenne et de ses objectifs pour 2020.

Si une sécurité juridique est donnée aux investisseurs, les premiers effets économiques en termes d'emploi et d'activité pourraient se faire ressentir dès 2012.

Par ailleurs il nous semble intelligent de s'interroger sur le couplage des mesures fiscales issues du Grenelle de l'environnement avec des objectifs d'envergure plus nationale comme :

- Développement d'une industrie « énergies renouvelables » en France ;
- L'insertion des jeunes ;
- L'incitation à la production d'énergie dans les bâtiments ;
- Approche « Taxe Carbone ».

Il nous semble intelligent en période de crise de faire évoluer le débat binaire de riches et des niches fiscales en donnant à l'investissement des objectifs durables et sociétals. Il faut recréer un « pacte social » qui associé les détenteurs de capitaux à des objectifs de société simple et compréhensibles par tous.

Nous n'avons pas à ce stade de nos travaux intégré de manière précise ces modulations dans nos propositions mais donnons juste quelques pistes de réflexion.

Nous présentons ci-après sous forme de fiches synthétiques les mesures fiscales qui pourraient être envisagées.

I- Mesures fiscales en faveur des entreprises

Mesure n° 1 - Mise en place d'un amortissement accéléré sur les équipements de mesure et les équipements de gestion performants

Description de la mesure fiscale :

Cette mesure permettrait aux entreprises de procéder à un amortissement accéléré des équipements de mesure et des équipements de gestion performants, afin de favoriser l'acquisition de telles technologies.

A ce jour un amortissement sur 12 mois est prévu à l'article 39 AB du CGI pour des biens dont la liste est uniquement définie par décret, et qui ont été mis en service avant le 1er janvier 2009.

Ce dispositif, mis en place par la loi de finance pour 2009 en date du 27 décembre 2008, concerne certains matériels de récupération et de stockage d'énergie, ou améliorant le rendement énergétique de certains matériels et installations.

Cette mesure implique la comptabilisation d'une dotation comptable, ce qui impacte les capitaux propres alors qu'au contraire, le nouveau dispositif proposé, qui consisterait uniquement en un amortissement exceptionnel fiscal, n'impacterait pas les capitaux propres.

A titre d'exemple, une mesure similaire avait aussi été prévue provisoirement pour permettre aux entreprises le financement de nouvelles installations de sécurité destinées à assurer la sécurité de l'entreprise ou la protection du personnel (ancien art. 39 AI du CGI), en leur permettant d'amortir sur douze mois la totalité de la valeur des équipements. Cette mesure était limitée dans le temps, puisque le dispositif obligeait les entreprises à commander ces installations dans une période de trois mois (entre décembre 2001 et mars 2002).

Ainsi, un amortissement accéléré semble tout à fait concevable pour favoriser l'investissement dans de nouveaux équipements de mesure ou de gestion favorisant la réduction de la consommation énergétique.

De plus, cet amortissement accéléré pourrait faire l'objet d'une modulation en fonction de la taille de l'entreprise considérée en s'appuyant sur les quatre catégories d'entreprises définies par le décret n°2008-1354 du 18 décembre 2008.

Nous pourrions imaginer faire les modulations suivantes en fonction des catégories d'entreprises :

Catégorie d'entreprise	Effectif	CA	Total Bilan	Mesures fiscales
TPE	< 10	< 2m€	<2m€	Crédit d'impôt impôt sur l'IS ou l'IR à hauteur de 60% de son montant dans la limite 20.000 €
PME	<250	<50m€	<43m€	Crédit d'impôt égal à 60% du montant des dépenses dans la limite de 1m€ par an ou amortissement accéléré égal à 200% du montant de l'investissement
ETI	<5000	<1500m€	<200m€	Amortissement accéléré égal à 150% du montant de l'investissement
Grandes Entreprises	>5000	>1500m€	>200m€	Amortissement accéléré égal à 100% du montant de l'investissement

Ainsi, pour les TPE qui sont généralement organisées en entreprises fiscalement transparentes, l'incitation fiscale pourrait prendre la forme d'un crédit d'impôt égal à 60% du montant de l'investissement. Ce crédit d'impôt serait plafonnée à 20.000 € de dépenses et imputable sur l'IR et/ou sur l'impôt sur les sociétés.

Pour les PME qui sont généralement structurées en entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés, le système du crédit d'impôt pourrait également être envisagé afin d'annuler en partie la réforme de limitation de l'imputation des déficits à 60% du profit taxable (projet en cours de discussion s'inspirant du Minimum Tax (« Mindesbesteuerung »- allemand). Dans ces conditions, nous pourrions imaginer un système d'incitation fiscale structuré autour d'un crédit d'impôt égal à 60% des dépenses dans la limite de 1m€ par an ou d'un amortissement accéléré égal à 200% du montant de l'investissement. L'octroi du bénéfice du dispositif pourrait également être conditionné à certaines conditions supplémentaires (bilan carbone des matériaux utilisés, non réalisation de PSE dans les deux années qui précèdent l'investissement et dans les 24 mois qui suivent l'année de l'investissement…).

Pour les ETI et les Grandes Entreprises, le système d'incitation fiscale pourrait se limiter à la reconnaissance d'un amortissement accéléré respectivement de 150% et 100% du montant de l'investissement.

Champ d'application :

Cette mesure pourrait viser l'ensemble des entreprises, à l'exception des sociétés exonérées d'IS et des compagnies d'assurance.

Ce dispositif pourrait faire l'objet de modulation en fonction de critères additionnels (main d'œuvre jeune, bilan carbone des matériaux utilisés donnant la préférence aux matériaux fabriqués en France ou UE, absence de PSE…). De cette manière, le système de l'amortissement accéléré serait pluri-objectifs et permettrait en même temps d'atteindre les objectifs du Grenelle mais également de soutenir, dans une approche sociétale, des causes importantes. Les économies budgétaires induites par la stimulation du tissu économique, le développement de la filière verte et l'insertion des jeunes pourraient limiter l'impact fiscal.

Analyse critique de la mesure proposée et commentaires :

Cette mesure à l'avantage de la simplicité et de s'inscrire dans un dispositif connu et qui a déjà fait ses preuves.

Mesure n°2 - Exonération fiscale des distributions de dividendes

Description de la mesure fiscale :

Ce dispositif consiste à instaurer une exonération partielle de dividendes provenant :

- Des actifs immobiliers gérés par des fonds immobiliers atteignant les objectifs des lois Grenelle I et II. Les revenus afférents aux surloyers qui pourraient être facturés sur ces biens mis aux normes Grenelle I et II pourraient être exonérés d'impôt lors de leur distribution. A titre de simplification, nous pourrions estimer ces revenus exonérés à 10% des investissements réalisés, main d'œuvre comprise ;
- Des exploitations d'installation d'énergies renouvelables ;
- De la cession des certificats d'économie d'énergie. Cette mesure aurait le mérite de constituer une alternative intéressante à l'amortissement accéléré et concernerait les sociétés exonérées d'IS.

Champ d'application :

Seraient principalement concernées par cette mesure les SIIC, OPCI, SCPI ou les revente d'électricité provenant des sources d'énergie renouvelables (éoliennes, géothermie, photovoltaïque…).

En étendant la mesure aux installations de production d'énergie, c'est l'ensemble de la filière énergie renouvelable qui pourrait être concernées.

Ce dispositif pourrait faire l'objet de modulation en fonction de critères additionnels (utilisation de main d'œuvre jeune, bilan carbone des matériaux utilisés donnant la préférence aux matériaux fabriqués en France ou UE, absence de PSE…).

Analyse critique de la mesure proposée et commentaires :

Cette mesure permet d'assurer une neutralité fiscale de l'intégralité de la chaîne allant de la réalisation du produit relatif à une prestation « verte » à la distribution des dividendes qui lui sont associés. Cette exonération de dividendes pourrait être consentie sous condition de remploi.

Cette mesure pourrait venir compléter utilement le système de l'amortissement accéléré pour les locataires bailleurs ou les fonds immobiliers exonérés d'impôt sur les sociétés (Mesure Fiscale n°1).

Mesure n° 3 - Certificats d'économies d'énergie

Description de la mesure fiscale

Le dispositif des certificats d'économies d'énergie repose sur une obligation de réalisation d'économies d'énergie imposée aux vendeurs d'électricité, de gaz, de fioul domestique, de gaz de pétrole liquéfié et de chaleur ou de froid par réseaux. Les obligés s'acquittent de leur obligation individuelle en présentant des certificats d'économies d'énergie d'un volume équivalent sous peine de devoir verser une pénalité libératoire de 2 centimes d'euro par kWh manquant (articles 1er et 8 du décret n°2006-600 du 23 mai 2006).

Les collectivités locales sont éligibles à ce dispositif de plein droit. Après avoir été éligibles, les personnes morales de droit privé ont perdu ce statut dans la loi Grenelle 2. La mesure proposée consiste à rétablir l'éligibilité des personnes morales de droit privé au certificat d'économie d'énergie pour leurs travaux de mise en conformité du patrimoine immobilier dans le secteur tertiaire. Le rapport du groupe propose de rétablir l'éligibilité au certificat d'énergie pour les opérations de conservation/rénovation des immeubles tertiaires réalisées par des personnes morales de droit privé. Le statut serait maintenu pour des opérations permettant une économie minimale de 10 à 20 GWHCUMAC : opérations individuelles d'ampleur pour des immeubles de 5.000 m² minimum représentatifs du parc tertiaire en région, opérations plus courantes réalisées par une personne morale sur son parc, opérations d'acteurs diffus regroupées par un mandataire commun.

Il est proposé d'associer à la délivrance des certificats d'économies d'énergie une formule de crédit d'impôt forfaitaire par KWh d'énergie économisée. Les personnes physiques ou morales réalisant des actions d'économie d'énergie à l'exception des vendeurs d'électricité, de gaz, de fioul domestique, de gaz liquéfié et de chaleur ou de froid par réseaux pourraient ainsi se voir attribuer un crédit d'impôt imputable sur leur propre impôt sur le revenu ou sur les sociétés.

Les personnes qui prennent en charge les travaux seraient éligibles au crédit d'impôt, qu'ils soient propriétaires ou non de l'actif immobilier sous-jacent. Ainsi, les propriétaires sans ressources pourraient faire réaliser les travaux d'économie d'énergie par des personnes ayant une base fiscale importante.

Le crédit d'impôt serait reportable et remboursable après cinq années.

Afin de stimuler immédiatement la prise en charge de travaux d'économies d'énergie, le crédit d'impôt pourrait ainsi être imputable sur l'impôt sur le revenu, l'impôt sur les sociétés, l'impôt de solidarité sur la fortune, la taxe foncière, la cotisation foncière des entreprises et

CSG/CRDS. Les travaux visant à faire des économies d'énergie susceptibles de nécessiter l'obtention d'un permis de construire pourraient générer un crédit d'impôt imputable sur la redevance sur la création de bureaux en Ile de France.

Le système du crédit d'impôt pourrait être majoré pour le TPE et les PME selon un système proche de celui décrit pour l'amortissement accéléré.

Champ d'application

Cette mesure vise tous les propriétaires quel que soit leur statut fiscal (entreprises ou individus) et mode de détention de l'actif. On pourrait même imaginer étendre ce dispositif aux locataires qui prendraient à leur charge les dépenses d'économie d'énergie et même à des tiers ayant une forte capacité fiscale (travaux réalisés sur un actif immobilier exploités par un tiers).

Il est en effet possible que les détenteurs d'actifs immobiliers les moins économes en énergie n'aient pas de revenus suffisants pour réaliser les travaux (un immeuble économe en énergie est généralement plus récent et donc plus cher). Ces travaux pourraient alors être réalisés par les locataires ou par des tiers, les travaux étant rétrocédés aux propriétaires suivant une convention de droit privé à définir.

Ce dispositif pourrait faire l'objet de modulation en fonction de critères additionnels (main d'œuvre jeune, bilan carbone des matériaux utilisés donnant la préférence aux matériaux fabriqués en France ou UE, absence de PSE…).

Analyse critique de la mesure proposée

Ce dispositif pourrait être comparé au crédit d'impôt pour les dépenses visant à améliorer la qualité environnementale de l'habitation principale, dispositif dont la gestion est connue par le Ministère des Finances.

Pour les opérations importantes d'économies d'énergie, une procédure de rescrit spécifique pourrait être mise en place comme pour le CIR.

Cette mesure est alternative à la Mesure n°1 et 2. Pour les sociétés exonérées d'impôt sur les sociétés (SCPI, OPCI, SIIC), le crédit d'impôt serait distribuable aux actionnaires

Mesure n°4 - SIIC 3 Vert – Taux de taxation de 16,5% sur les immeubles performants – Une cession par société

Description de la mesure fiscale :

Les entreprises industrielles et commerciales bénéficieraient d'une imposition à taux réduit (16,5%) lors des cessions d'actifs immobiliers vers les véhicules d'investissement faisant appel public à l'épargne (SIIC, SCPI, OPCI) [1], dès lors que l'immeuble cédé entrerait dans les critères de performance énergétique ou que l'acquéreur prendrait l'engagement de réaliser les travaux. Cette taxation pourrait être réservée aux actifs ayant le plus besoin de mise aux normes (% des travaux par m2).

Champ d'application :

Toutes les entreprises industrielles et commerciales soumises à l'IS seraient visées par cette mesure ; indirectement, les SIIC, SCPI, OPCI et sociétés de crédit-bail.

Même modulation que précédemment en cas d'utilisation d'une main d'œuvre jeune (pacte jeune) et d'équipement ayant un bilan carbone faible (pacte carbone).

Analyse critique de la mesure proposée :

Les entreprises industrielles (et financières) non immobilières sont propriétaires d'une part majoritaire du parc immobilier tertiaire et commercial.

Cette mesure les inciterait à procéder aux travaux de mise aux normes requis dans l'optique d'une externalisation de l'immeuble dans des conditions favorables (prix / imposition allégée de la plus-value).Elle tendrait en outre à professionnaliser la détention d'actifs immobiliers et à favoriser l'émergence de fonds « vert ».

Une telle mesure pourrait être déclinée en amont des travaux de mise aux normes ; le taux ultra-réduit de 16,5% (ou moins) pourrait en effet également s'appliquer aux cessions réalisées au profit de sociétés de crédit-bail dans le cadre d'opérations de cession-bail (lease-back) à condition que le crédit-preneur s'engage à procéder aux travaux de mises aux normes soit i) dans un délai déterminé, soit ii) à hauteur de l'économie d'impôt - *correspondant à (19% - 16,5%)*PV*.

Cette mesure concernerait les cessions réalisées à compter de la date de promulgation de la loi. Pour les immeubles faisant déjà partie du patrimoine, la Mesure n°2 (Exonération des dividendes) permettrait d'inciter les fonds à réaliser les travaux de mises aux normes.

[1] Actuellement, ce taux est fixé à 19% pour les cessions de ce type – article 210 E du CGI

Mesure n°5 - Abattement de 50 à 100% des DMTO

Description de la mesure fiscale :

L'objectif est d'augmenter la liquidité des actifs remplissant les objectifs du Grenelle I et II afin d'inciter les acteurs économiques à mettre aux normes leurs actifs. Dans ce cadre, il pourrait être envisagé de réduire les DMTO de 50% (consommation variable entre les secteurs d'activités Hôtel, Santé, Bureaux et éventuellement en fonction des territoires) à 100% (immeubles à énergie positives).

Il conviendra de fixer le niveau de performance énergétique donnant droit à cette mesure.

Cette mesure doit également permettre aux collectivités locales d'accorder des exonérations, sans compensation du budget de l'Etat. Les communes pourraient notamment accorder cette exonération lorsque les entreprises dynamisent le tissu économique de leur territoire.

Champ d'application :

Tous les acteurs économiques.

Analyse critique de la mesure proposée :

Cette mesure devrait constituer une forte incitation pour les acteurs économiques à remplir les objectifs du Grenelle I ou II. Le coût apparent de la mesure sera compensé par le développement induit de la filière économique.

Cette mesure peut venir compléter le dispositif d'amortissement ou de crédit d'impôt (Mesures n°1, 2, 3) ou être envisagée comme mesure alternative à ces dispositifs.

II- Mesures fiscales pour les particuliers

Mesure n° 6 - Imputation sur le revenu global des dépenses d'équipements performants sur tout type de biens immobiliers

Description de la mesure fiscale :

Il est proposé de permettre aux propriétaires personnes physiques d'imputer leurs déficits fonciers sur leur revenu global sans limitation de montant, lorsqu'ils proviennent de la réalisation de dépenses visant à mettre les bâtiments aux nouvelles normes, à économiser de l'énergie ou à recycler les déchets.

Ce dispositif d'imputation sur les revenus fonciers et sur le revenu global pourrait être fixé à 40.000 € par an.

Cette imputation du déficit foncier pourrait être exclue du mécanisme dit du plafonnement des niches fiscales prévu à l'article 200-0 A du CGI et issu de la loi de finance pour 2009 (loi n°2008-1425 en date du 27 décembre 2008). Cela permettrait aux bénéficiaires de profiter pleinement de la mesure et d'encourager d'autant l'investissement dans ce type d'équipements.

Champ d'application :

Par définition, ce dispositif ne trouverait à s'appliquer que pour les personne physiques soumises à l'IR et percevant des revenus fonciers.

Analyse critique de la mesure proposée :

Cette mesure permettrait d'imputer de manière exceptionnelle un déficit foncier sur le revenu global, ce qui n'est jamais le cas actuellement sauf dans les dispositifs MH ou Malraux ou spécifiques. Cela pourrait donc constituer un avantage conséquent pour les propriétaires en leur permettant de déduire leur investissement de leur revenu global.

Des modulations en fonction des pactes jeune et carbone pourraient être mises en place.

Ce système d'imputation serait le pendant de la Mesure n°1 pour les entreprises. En revanche, ce système de déduction serait alternatif à des dispositifs de crédit d'impôt (Mesure n°3). Il convient en outre de relever qu'un dispositif axé sur une déduction du revenu global favorise les revenus élevés et est dans sa nature moins équitable qu'un dispositif de crédit d'impôt qui peut profiter à tous les ménages si son imputation est large.

Mesure n°7 - Exonération d'une partie du loyer pendant une période à définir pour les propriétaires bailleurs qui mettent aux normes des locaux ou s'engagent sur le stock à remplir un objectif des lois Grenelles I ou II

Description de la mesure fiscale :

L'objet de la mesure est de permettre aux propriétaires bailleurs de réduire l'assiette de leurs revenus fonciers, dès lors qu'ils procèdent aux mises aux normes fixées par les lois Grenelle.

Comme précédemment, nous pourrions évaluer de manière forfaitaire le sur-loyer qui pourrait être appliqué aux bâtiments performants à 14% des revenus locatifs des locaux respectant les engagements de Grenelle I et II. . L'exonération du 14% du loyer devrait concerner l'impôt sur le revenu et la CSG-CRDS.

Une limite en termes de durée de cet avantage fiscal devrait également être fixée, celui-ci ne pouvant s'appliquer indéfiniment une fois les travaux réalisés. Néanmoins, il nous semble qu'une garantie de l'exonération pendant une durée de 10 ans devrait être donnée aux investisseurs afin de leur permettre d'amortir leur investissement. Cette exonération pendant 10 ans de 14% des revenus reviens à faire supporter au budget de l'Etat 41% (ou 53% avec prise en compte de la CSG / CRDS) du coût de l'investissement sur la période de 10 ans.

Ce dispositif devrait être exclu du plafonnement des niches fiscales.

Champ d'application :

Cette exonération trouverait à s'appliquer à tous les bailleurs particuliers soumis à l'IR, dans la catégorie des revenues fonciers mais également des bénéfices commerciaux (LMP / LMNP).

Analyse critique de la mesure proposée :

Cette mesure est très incitatrice pour les propriétaires bailleurs car elle a pour conséquence d'améliorer considérablement la rentabilité de leur loyer, dès lors qu'ils ont procédé à ces travaux de mise aux normes. Elle pourrait venir rétablir dans le cadre réalisation de travaux d'économie d'énergie performants l'abattement de 14% qui était prévu à l'origine pour le calcul des revenus fonciers imposables.

Cette mesure est proche au plan conceptuel de la mesure n°6 (Imputation sur le revenu global) mais est plus large. Elle donne une incitation à plus long terme à réaliser les travaux.

Des modulations en fonction des pactes jeune et carbone pourraient être mises en place.

[i] Rapport du Ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de l'industrie , «Améliorer la sécurité du droit fiscal pour renforcer l'attractivité du territoire », Paris, La Documentation française, 2004.

[ii] Enquête Taj, compte rendu de la conférence organisée le 6 décembre 2007 : « vers de nouveaux rapports entre l'Administration et le contribuable : quelle sécurité et quelle confiance ? », commentée à Droit Fiscal n°10, 15 Avril 2008, c 253.

BAKER & MCKENZIE

1, rue Paul Baudry
75008 Paris, France

Tel: + 33 (0) 1 44 17 53 00
Fax: + 33 (0) 1 44 17 45 75
www.bakernet.com

GRENELLE – ATELIER VALEUR VERTE
PROPOSITIONS FISCALES

Paris, le 8 avril 2010
#506932-v3

L'objet de la présente note est de proposer, pour discussion, différentes mesures fiscales et comptables simples visant à inciter les propriétaires d'actifs immobiliers (en cours de construction ou déjà bâtis) à procéder aux travaux nécessaires pour les mettre aux nouvelles normes définies ou à définir par les textes du Grenelle en tenant compte des incidences provoquées sur la valeur.

A titre d'observation préalable :

- les propositions de mesures fiscales sont soit de nature incitative, soit de nature coercitive. Ne figurent ci-dessous que des propositions de nature incitative. Certaines sont issues des différentes discussions à l'occasion des réunions du groupe de travail Valeur Verte. Figure en deuxième partie les propositions fiscales du groupe de travail dirigé par Mansiru Serge Grzyboswki qui demeurent d'actualité.

- les propositions de mesures comptables ont pour objectif de préserver les capacités distributrices des entreprises et concernent uniquement les comptes sociaux des entreprises. Elles synthétisent les propositions du sous-groupe de travail sur le sujet comptable composé de Monsieur François Netter et Madame Martine Barre (Groupama immobilier), Madame Nathalie Robin et Madame Catherine Sachot (BNP Paribas Assurance), Madame Caroline Delerable (Ernst & Young) et Madame Christine Daric (Baker & McKenzie SCP).

I. PROPOSITIONS ATELIER VALEUR VERTE

1.1 Immobilisations détruites ou mises au rebus

Proposition :

Il est proposé de permettre aux entreprises d'étaler sur dix ans la charge correspondant aux équipements ou constructions détruits ou mis au rebut lors de la réalisation de travaux en faveur de l'économie d'énergie (mise aux nouvelles normes / référence à un objectif des lois Grenelle 1 ou 2).

Au moment de la réalisation des travaux, les composants concernés par lesdits travaux seraient sortis de l'actif immobilisé et la charge correspondante serait inscrite en « charges à répartir » à l'actif du bilan. Ce poste serait ensuite amorti sur une période de dix ans et intégralement repris en cas de cession de l'immeuble concerné.

Cette inscription en « charge à répartir » se ferait sur option comptable prise lors de l'exercice de réalisation des travaux.

D'un point de vue fiscal, les entreprises conserveraient la faculté d'avoir une option fiscale différente et de déduire le montant correspondant auxdits équipements ou constructions immédiatement.

Intérêt : En l'état actuel de la réglementation comptable, les immobilisations détruites ou mises au rebus sont passées en charges et impactent les capacités distributrices des sociétés. La nouvelle réglementation va conduire les entreprises à anticiper le renouvellement ou le remplacement de certains équipements et à détruire certaines immobilisations. Or, il est important dans le cadre des mesures du Grenelle d'éviter de détériorer l'actif net des sociétés lors de la réalisation de travaux de mise aux normes. La possibilité de maintenir la déduction fiscale immédiate, telle qu'elle se pratique aujourd'hui, permettra en outre aux entreprises imposables à l'IS dans les conditions de droit commun de ne pas voir augmenter leur charge fiscale.

Enfin, cette faculté qui serait offerte aux entreprises uniquement au titre de leurs comptes sociaux serait neutre du point de vue de leur valorisation et de leur Actif Net Réévalué (ANR). En effet, les charges à répartir constituent une non-valeur dont il n'est pas tenu compte dans le calcul de l'ANR.

Acteurs visés : Les entreprises à la recherche de capacités distributrices (entreprises d'assurances, SIIC/OPCI).

1.3 Neutralisation de la plus-value due aux amortissements en cas de cession

Proposition : En cas de cession d'un immeuble ayant fait l'objet de travaux en faveur de l'économie d'énergie (mise aux nouvelles normes pour les nouveaux actifs / référence à un objectif des lois Grenelle 1 et 2) en ligne avec les objectifs du Grenelle 2, il est proposé de réintégrer à la valeur fiscale des actifs immobiliers la totalité ou une fraction des amortissements déduits au titre de ces travaux suivant les typologies à définir.

Intérêt : Cette mesure permettrait de reconnaître une valeur verte et d'accélérer la mise en œuvre des travaux en ligne avec les objectifs du Grenelle 2.

Acteurs visés : Les entreprises soumises à l'IS.

1.3 Faculté d'amortissement progressif

Proposition : Les travaux réalisés en faveur de l'économie d'énergie (mise aux nouvelles normes pour les nouveaux actifs / référence à un objectif des lois Grenelle 1 et 2) seraient d'un point de vue comptable faiblement amortis au départ puis la dotation aux amortissements serait augmentée progressivement.

Intérêt : Cette mesure permettrait de lisser dans le temps l'impact des amortissements relatifs aux travaux effectués. Les amortissements augmenteraient dans le temps afin de contrebalancer, d'un point de vue comptable, la diminution des charges financières relatives au financement de ces travaux.

Acteurs visés : Toutes les entreprises mais principalement celles à la recherche de capacités distributrices (entreprises d'assurances, SIIC/OPCI).

1.4 Réévaluation comptable exonérée

Proposition : Les entreprises pourraient réévaluer la valeur comptable de leurs immeubles faisant l'objet de travaux en faveur de l'économie d'énergie (mise aux nouvelles normes / référence à un objectif des lois Grenelle 1 ou 2) en neutralité fiscale (étant précisé que la valeur fiscale des actifs ne serait pas modifiée) afin de pouvoir imputer les suppléments d'amortissements et éventuelles dépréciations sur l'écart de réévaluation. Une mise au rebus ou destruction d'un des composants par la suite entraînerait également la libération de l'écart au prorata du montant concerné. La réévaluation pourrait ne porter que sur une partie du bilan qui ne concernerait que les immeubles et devrait être effectuée au cours de l'exercice d'achèvement desdits travaux.

Intérêt : Cette mesure est destinée à neutraliser l'effet du sur-amortissement occasionné par les travaux réalisés.

Acteurs visés : Les entreprises à la recherche de capacités distributrices (entreprises d'assurances, SIIC/OPCI).

1.5 Flexibilité offerte aux collectivités locales concernant la taxe foncière

Proposition : La loi offriraient aux collectivités locales la possibilité de moduler le taux de taxe foncière pour les immeubles ayant fait l'objet de travaux en faveur de l'économie d'énergie (mise aux nouvelles normes pour les nouveaux actifs / référence à un objectif des lois Grenelle 1 et 2)

Intérêt : Cette mesure laisserait aux communes l'appréciation de l'opportunité de moduler leurs recettes en matière de taxe foncière en fonction des objectifs qu'elles se fixent par rapport aux lois Grenelle.

Acteurs visés : Tous les propriétaires d'immeubles.

1.6 Exonération de TPF pour les baux de plus de 12 ans

Proposition : Il est proposé d'exonérer de taxe de publicité foncière (0,715%) les baux conclus pour une durée de plus de 12 ans portant sur des immeubles ayant fait l'objet de travaux en faveur de l'économie d'énergie (mise aux nouvelles normes pour les nouveaux actifs / référence à un objectif des lois Grenelle 1 et 2).

Intérêt : Cette mesure permettrait aux entreprises de pérenniser dans la durée leurs cash flows une fois les travaux réalisés et d'obtenir des financements plus facilement.

Acteurs visés : Toutes les entreprises.

II. POUR MEMOIRE : PROPOSITIONS RAPPORT GRZYBOWSKI

MESURES PRINCIPALES

2.1 EXTENSION DU CHAMP D'APPLICATION DE LA TVA IMMOBILIERE

Proposition : Il est proposé (i) d'étendre le champ d'application de la TVA immobilière aux travaux d'amélioration énergétique suivant les typologies à définir et (ii) de prolonger pour les bâtiments mis aux normes la période pendant laquelle l'immeuble pourrait être cédé en TVA de 5 ans à 8 ans.

Intérêt : Les travaux nécessaires pour mettre aux nouvelles normes les immeubles sont coûteux mais ne rentreront pas forcément dans les critères actuellement définis par l'article 257-7° du CGI pour faire basculer un immeuble dans le champ d'application de la TVA immobilière. Cette mesure serait particulièrement incitative pour les acteurs de l'immobilier et constituerait un excellent complément au SIIC 3 vert présenté ci-dessous. C'est une vraie mesure incitative.

Acteurs visés : Toutes les entreprises.

2.2 AMORTISSEMENTS ACCELERES

Proposition : L'amortissement accéléré du coût d'acquisition d'un bâtiment ou des travaux de rénovation si le bâtiment est situé dans les classes performantes du DPE (BBC pour le neuf) serait autorisé. Les dépenses pour les équipements nécessaires au mesurage de la performance énergétique ainsi que tous les petits équipements de régulation pourraient également bénéficier de ce dispositif. A ce jour un tel amortissement sur douze mois est prévu par l'article 39 AB du CGI[1] uniquement pour certains équipements définis par décret et mis en service avant le 1er janvier 2009. Le dispositif prévu à ce jour implique la comptabilisation d'une dotation comptable ce qui impacte les capitaux propres des entreprises. Il conviendrait d'envisager un dispositif d'amortissement exceptionnel fiscal non comptabilisé qui n'impacterait pas les capitaux propres des entreprises.

Intérêt : Ce mécanisme permettrait aux entreprises, et en particulier aux entreprises locataires, de procéder aux investissements nécessaires en déduisant immédiatement la charge (et donc d'anticiper la déduction fiscale) et non via selon une durée d'amortissement longue.

Acteurs visés : Entreprises soumises à l'IS et, en particulier les preneurs (immobilière, industrielles et commerciales) ; les sociétés exonérées d'IS (telles les SIIC, SCPI, OPCI) ainsi que les compagnies d'assurance ne devraient pas être intéressées par une telle mesure car elle ne permet pas de préserver leurs capacités de distribution sauf si l'obligation de dotation comptable était écartée.

2.3 LE SIIC 3 VERT

Proposition : Les plus-values réalisées lors de la cession d'actifs immobiliers vers les véhicules d'investissements immobiliers faisant appel public à l'épargne (SIIC, SCPI, OPCI) par les entreprises industrielles et commerciales seraient soumises à un taux réduit de 16,5% moyennant l'engagement pour les acquéreurs (i) de prendre des engagements de mener des actions en faveur de l'économie d'énergie sur leur parc immobilier ou un ensemble d'actifs donné (mise aux nouvelles normes pour les nouveaux actifs / référence à un objectif des lois Grenelle 1 et 2) dans un délai à déterminer et (ii) de conserver l'actif acquis pendant au moins cinq ans. A ce titre, la société cessionnaire s'engagerait à allouer une somme au moins égale à 2,5% (représentatif de l'écart entre le taux de 19% et celui de 16,5%) de la plus-value réalisée par le cédant à la réalisation de travaux nécessaire. Cette disposition serait applicable aux transactions réalisées dès à présent et le dispositif serait prorogé au-delà du 31 décembre 2011.

Intérêt : Les entreprises industrielles et financières, non immobilières, sont propriétaires d'environ 70% du parc immobilier tertiaire et commercial. La mesure proposée a pour objet d'inciter les entreprises à externaliser leurs actifs dans un but de mise aux normes. Le contexte du Grenelle est une

[1] Article 39 AB : Les matériels destinés à économiser l'énergie et les équipements de production d'énergies renouvelables qui figurent sur une liste établie par arrêté conjoint du ministre du budget et du ministre de l'industrie, acquis ou fabriqués avant le 1er janvier 2009, peuvent faire l'objet d'un amortissement exceptionnel sur douze mois à compter de leur mise en service. Les matériels figurent sur une liste définie par décret.

opportunité intéressante en faveur des externalisations car il va inciter à une professionnalisation de la détention des actifs immobiliers.

Acteurs visés : Entreprises industrielles et commerciales soumises à l'IS ; indirectement, SIIC, SCPI et OPCI

2.4 IMPUTATION DES DEPENSES SUR LE REVENU GLOBAL

Proposition : Il est proposé de permettre aux propriétaires personnes physiques d'imputer leur déficits fonciers provenant de la réalisation de dépenses visant à mettre les bâtiments aux nouvelles normes, à économiser l'énergie ou à recycler les déchets sur leur revenu global sans limitation de montant.

Intérêt : Cela serait une mesure très incitative pour les particuliers.

Acteurs visés : les personnes physiques

MESURES COMPLEMENTAIRES

2.5 LE REVENU VERT : EXONERATION SOUS CONDITION DE DISTRIBUTION

Proposition : Il est proposé d'exonérer sous condition de distribution (85 %) les revenus verts. Ceux devraient être définis et comprendraient notamment les produits perçus (i) lors de la réalisation de prestations visant à mettre aux normes des actifs immobiliers ou à atteindre un objectif des Lois Grenelle 1 et 2 (stock existant) ou (ii) lors de l'exploitation des énergies renouvelables, ou (iii) lors de la cession de certificats d'économie d'énergie. Pourraient bénéficier de cette exonération les SIIC, SCPI, OPCI ainsi que leurs filiales. Le dispositif pourrait être étendu sous certaines conditions aux compagnies d'assurances.

Intérêt : Cette mesure vise principalement les professionnels de l'immobilier et constitue une alternative particulièrement intéressante aux mesures de déduction fiscale et d'amortissement accéléré qui ne vise pas les sociétés exonérées d'IS. Cette mesure serait complémentaire au SIIC 3 vert présenté ci-dessous. Il présente notamment un intérêt fort en matière logistique et permettra de créer de nouveaux centres de profits. Par exemple, la production d'électricité.

Acteurs visés : SIIC, SCPI, OPCI et le cas échéant, les compagnies d'assurances

2.6 EXONERATION D'UNE PARTIE DU LOYER

Proposition : Une partie du loyer reçu par les propriétaires bailleurs qui mettent aux normes les locaux neufs ou s'engagent sur le stock à remplir un objectif des Lois Grenelle 1 et 2, serait exonérée sur une période donnée.

Intérêt : Ce mécanisme permettrait aux entreprises de procéder aux investissements nécessaires en neutralisant une partie du loyer généré par la mise aux normes.

Acteurs visés : Entreprises soumises à l'IS (immobilière, industrielles et commerciales) et les compagnies d'assurances

2.7 CREDIT D'IMPOT SUR LES CERTIFICATS D'ECONOMIE D'ENERGIE

Proposition : Il est proposé d'associer à la délivrance des certificats d'économie d'énergie une formule de crédit-impôt forfaitaire par KWH d'énergie économisée. Les personnes physiques ou morales réalisant des actions d'économie d'énergie à l'exception des vendeurs d'électricité, de gaz, de fioul domestique, de gaz liquéfié et de chaleur ou de froid par réseaux pourraient ainsi se voir attribuer un crédit d'impôt, imputable contre leur propre impôt sur le revenu ou sur les sociétés, ou remboursable.

Intérêt : Cette mesure pourrait viser tous les propriétaires quelque soit leur statut fiscal et le mode de détention de l'actif.

Acteurs visés : Toutes entreprises et personnes physiques.

* _ * _ *

Christine Daric

3. Contributions hors groupes de travails

- Notes sur les propositions du Décret « Rénovation » :
    - Annexe du CLER (Comité de Liaison des Energies Renouvelables) sur la démarche à adopter – 04/10/2011
    - Critères pour la rénovation du parc tertiaire – Courrier de Christian NICOLAS et Didier ROUSTAN (EDF) – 23/09/2011
    - Position de la CGPME : échange de courrier entre Philippe PELLETIER, Maurice GAUCHOT et la CGPME – 28/07/2011
    - Note d'information *« Poste Immo tire des enseignements sur la rénovation de son parc* » – Catherine LE FLOCH – 27/07/2011
    - Annexe du collectif « Isolons la Terre contre le CO2 » : Note d'analyse pour l'application de l'article 3 de la loi Grenelle 2 sur la rénovation des bâtiments tertiaires existants – Collectif « Isolons la Terre contre le CO2 » - 15/03/2011

Comité de pilotage PBG2 du 13 avril

Note sur la méthode

Cette note propose une méthode pour élaborer des recommandations simples, réalistes et soutenables. Elle prend parti sur un certain nombre de questions de fond en donnant des réponses qui se veulent, elles aussi, simples, réalistes et soutenables.

1. Cadrage d'ensemble

- La loi Grenelle étant une loi d'objectif, la réduction de 38% à l'échéance 2020 n'est pas un impératif absolu. Une obligation de progrès relatif reste évidemment requise.

Le niveau de 38% doit rester un engagement minimal et absolu de réduction des consommations énergétiques du parc en 2020. L'objectif, décliné au bâtiment ou au site, doit être modulé en fonction de critères pertinents tels sa destination (bureaux, hôpitaux…), la rigueur climatique…. Ainsi, l'application de cet objectif à l'ensemble du parc oblige à être très ambitieux sur certains bâtiments et plus souple sur d'autres en fonction de critères réalistes, justes et garantissant les efforts de chacun.

Il est essentiel , au lancement de ce groupe dédié aux bâtiments tertiaire, de chercher à donner corps au travail du législateur et non de le mettre en cause. C'est là la vocation du Plan Bâtiment Grenelle.

- L'objectif d'arriver à 150 kWhep/m²/an se rapporte au logement et ne concerne donc pas le parc tertiaire.

En effet, en raison des leviers que constitue le secteur du tertiaire et afin de ramener l'ensemble du parc à -38% dès 2020, l'objectif appliqué à chaque bâtiment doit être plus ambitieux que 150 kWh_{EP}/m^2.an pour atteindre, au niveau de chaque bâtiment, une performance vraisemblablement du niveau de la classe B de l'actuel DPE (en 6.1), soit 110 kWh_{EP}/m^2.an.

- Du fait des 2 points ci-dessus, il n'y a plus lieu de se référer à des calculs de consommation théoriques. Pour autant, la référence aux 5 usages - de surcroît en énergie primaire - pose un problème car elle ne peut être approchée que par des estimations ou des ratios qui resteront contestables.

L'obligation de travaux doit permettre de porter chaque bâtiment à son niveau de performance optimal par rapport à sa situation initiale et à ses potentiels. Son application doit porter sur des éléments maîtrisables pour le propriétaire qui est la cible principale de cette obligation. Aussi, les leviers d'action du propriétaire peuvent difficilement porter sur les process spécifiques à l'activité dès lors qu'il n'occupe pas lui-même son bâtiment. Il ne peut pas contraindre son locataire à lui fournir les relevés de consommations et à les certifier. Il ne maîtrise pas en outre les consommations spécifiques qui peuvent évoluer lors du changement de locataire.

Dans la plupart des bâtiments tertiaires, il n'y a pas de comptage et sous-comptage pour chacun des usages traditionnels d'une part et des usages spécifiques d'autre part. Si une méthode basée sur des relevés couvrant tous les usages du bâtiment devait être retenue, elle devrait impérativement s'accompagner, avant l'application de l'obligation de travaux, de la mise en place de sous-comptages, en particulier électriques, permettant d'identifier les consommations réelles des 5 usages réglementaires et celles des autres process.

Aussi, il semble que l'évaluation des 5 usages réglementaires à l'aide d'une méthode de calcul type Th C E ex (éventuellement remise à jour avec les calculs RT2012) serait plus souple, plus fiable, plus lisible et plus rigoureuse.

Enfin, il n'y a aucune raison de remettre en cause le référentiel de comptage et d'analyse en l'énergie primaire puisqu'il est validé et correctement intégré par tous les acteurs au niveau communautaire.

- Il n'y a pas d'obligation de traiter dès le départ l'ensemble du parc tertiaire public et privé (850 millions de m²).

L'objectif des -38% s'applique à l'ensemble du parc tertiaire public et privé à l'horizon 2020. Il semble cependant indispensable de moduler cette exigence selon le bâtiment considéré : plus élevé pour les bâtiments les plus énergivores, l'objectif pourrait être réduit voire nul pour les bâtiments les plus sobres. Le fait de rénover tous les bâtiments sans distinction d'ici 2020 s'avèrerait à l'évidence contre-productif.

- Afin de ne pas multiplier textes et outils, une voie possible serait de rattacher les recommandations sur le parc tertiaire aux textes et outils existants.

En effet, il semble impératif de valoriser les dispositifs actuels, encore sous-exploités et contournés, qui doivent permettre de supporter la démarche d'obligation de travaux. Il pourrait être en particulier intéressant de revoir l'application des conditions d'éligibilité de la réglementation thermique globale dans l'existant en lien avec la directive européenne : seuil de 50 m² Shon, bâtiments antérieurs à 1948, abaissement du seuil de 25% du montant du bâtiment (ou révision du niveau de sa valeur conventionnelle). Ainsi, nous pouvons imaginer l'application obligatoire de la RT globale lors de toute mutation de l'utilisateur (propriétaire

ou locataire) et au plus tard d'ici 2020. A cette occasion, il serait utile de s'inscrire dans une démarche de révision de la RT dans l'existant tous les 5 ans, comme dans le bâtiment neuf.

- Le seul recours à des travaux pour réduire les consommations énergétiques paraît incomplet et il conviendrait d'inclure les actions qui peuvent y concourir c'est-à-dire celles portant sur l'exploitation, la maintenance et l'usage.

En effet, l'exploitation, la maintenance et l'usage sont des leviers importants de l'amélioration de la performance énergétique, de l'ordre de 10 à 15%. Ils doivent donc être appréciés dans une démarche globale intégrant des travaux plus structurels.

- Les dépenses à engager doivent être soutenables et correspondre à un équilibre optimal entre investissements et économies sur la durée de vie économique (cf. Directives européennes). Il faudrait encadrer ce caractère soutenable soit par des limitations (pas de travaux amortissables en plus de x années) soit par des incitations (amortissement accéléré…).

La plupart des actions de maîtrise de l'énergie sont amortissables sur la durée de vie du bâtiment reconditionné en prenant en compte le coût global de la démarche et une évolution du coût unitaire des énergies.

Malgré cela, il est en effet indispensable dans le cadre de notre groupe de travail de proposer des solutions d'ingénierie financière permettant l'atteinte des objectifs : règles d'amortissement comptable des travaux d'EE, valorisation des CEE, mise en place des CPE, prise en compte de la valeur verte du produit…

2. Proposition de démarche

- Pour l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation énergétique, la base de départ ne peut être que déclarative (date à fixer) et refléter la réalité, en énergie finale.

La base de départ peut difficilement être déclarative puisque le propriétaire d'un bâtiment qu'il n'occupe pas, aura du mal à obtenir de manière exhaustive et pertinente toutes ses consommations initiales et au fil de l'eau. Une modélisation (calcul réglementaire par exemple) sur les 5 usages réglementaires hors process permettrait au contraire de définir un point de départ, mettre à jour au fil de l'eau la performance énergétique du bâtiment (remodélisation ou prise en compte d'actions standardisées identiques aux fiches CEE), tenir compte des variables d'influence (DJU…) à travers la mise en œuvre d'un protocole de Mesures & Vérification (IPMVP) et prouver l'atteinte des objectifs de manière irréfutable.

Concernant l'unité de mesure, l'énergie primaire doit être confirmée (cf. plus haut) afin de préserver une certaine cohérence entre textes nationaux (loi Grenelle, différentes RT) et Directives européennes (Directive Bâtiment)..

- Dans ce contexte, il faudrait s'affranchir de la notion des cinq usages et se baser sur la consommation énergétique finale globale, la seule mesurable de façon objective. Mais une telle approche n'est pas sans poser quelques problèmes autour des notions de consommations "normales" et de celles liées à des process spécifiques (exemple : immeuble de bureaux avec ou sans salle de marché). Une autre approche distingue les consommations intrinsèques relevant du propriétaire (bâtiments et équipements pour des conditions d'utilisation conventionnelles) et celles qui relèvent de l'utilisateur, permettant à terme la distinction bailleur/propriétaire.

Dans la mesure où les utilisateurs des bâtiments changent au cours du temps, l'obligation doit s'affranchir des usages liés aux process (et les traiter de manière spécifique par la labellisation par exemple) pour se focaliser sur une utilisation durable du bâtiment caractérisée par les 5 usages réglementaires.

Afin de planifier au mieux les actions à entreprendre, il est opportun d'étendre la réalisation d'un audit énergétique de qualité à l'ensemble des bâtiments tertiaires, d'ici à fin 2013 par exemple, à l'instar des bâtiments publics et des copropriétés (qui font également l'objet de groupes de travail au sein du Plan Bâtiment Grenelle), dans un objectif de programmation interne des travaux, d'affichage et de communication entre bailleur et locataire (en plus de l'annexe verte).

- Dans la mesure où la réduction de 38% n'est plus la norme recherchée, les classes énergétiques du DPE, le cas échéant revisitées, pourraient fournir les points de repère pour fixer les objectifs de réduction.

  Par exemple :

  - Les classes A et B n'auraient qu'à entreprendre des actions (listées de façon non limitative dans le décret).
  - Les classes C, D, E et F auraient à gagner au moins une classe avant 2010 et pourraient être récompensées au cas de progression supérieure.
  - Les classes G, H et I auraient à gagner 2 classes d'ici 2020, sachant que la question de l'intérêt d'une rénovation énergétique peut se poser pour les bâtiments qualifiés de "passoires thermiques".

Dès lors que le point de départ est correctement établi (outil réglementaire Th C E ex « amélioré », sur les 5 usages hors process), l'utilisation des classes énergétiques peut constituer un bon référentiel.

L'objectif serait alors de ramener individuellement tous les bâtiments tertiaires à un niveau B (< 110 $kWh_{EP}/m^2.an$) d'ici 2020 en se fixant une obligation de traitement des bâtiments les plus carencés d'ici 2015/2016 (classes E F G).

L'obligation de travaux pourrait en outre être adossée à une contribution (bonus/malus) du type :

- Majoration du prix de l'énergie (directe sur le prix du kWh ou sous forme d'une contribution fiscale ou taxe foncière…) lorsque le bâtiment est situé en classe D, E, F, G.
- Exonération lorsque le bâtiment est en C et B.
- Bonus lorsque le bâtiment est en A.

Le classement et la surface seraient déclarés par le propriétaire (de la même manière que les déclarations fiscales et sociales) et pourraient être contrôlés par l'administration. Le montant de la contribution pourrait être modulé suivant le domaine d'activité, le temps (2012 à 2020) et pourrait abonder un fonds de financement (prêts verts pour les petits bailleurs, garanties financières…).

- Pour les immeubles locatifs, ceci pourrait être traité dans l'annexe verte du bail avec l'inconvénient que le seuil actuel de 2000m² paraît élevé.
- La question de l'application des objectifs au parc ou à l'immeuble ne se pose plus puisque les classes énergétiques se rapportent à l'immeuble.

3. Feuille de route pour les groupes de travail

- Donner leur avis sur la démarche proposée et en analyser la faisabilité pour les groupes qu'ils représentent.
- Voici quelques questions que pose l'approche décrite ci-dessus (liste non limitative) :
  - La base des classes du DPE paraît-elle exploitable : si oui, à quelles conditions et si non, comment la rendre exploitable ?
  - L'idée de fixer un objectif de franchissement d'un ou deux seuils d'ici 2020 est-elle réaliste ? Les coûts n'en sont-ils pas prohibitifs ?
  - Pour les immeubles locatifs, faut-il élargir le périmètre du bail vert ?
  - Qu'est-ce qu'un investissement travaux supportable ? (durée d'amortissement), et qu'est-ce qu'un équilibre optimal entre investissement et économies sur la durée de vie économique ?
  - Comment la RT globale et la RT par éléments s'intègrent-elles à ce schéma ?
  - Même question pour les autres outils : étude technico-économique des approvisionnements en énergie, CEE, CPE, ...?
  - Nature et modalités de l'obligation de travaux incluse dans le futur décret (Grenelle II) : Quelles caractéristiques, contraintes, qualités associées à prendre en compte ?
  - Peut-on traiter de la même façon et dans le même délai tout le périmètre ? Ou bien quelles seraient les priorités (et fixées comment)?
  - Quelles sont les limites pratiques cachées ?
  - Traçabilité de l'information et suivi des progrès : Entraîne-t-on la généralisation de comptages multiples et coûteux, de carnet de vie du bâtiment ? Si oui, pour quels type et taille de bâtiment ?
  - Quelles sont les spécificités du secteur public par rapport à la démarche proposée ? (voir rapport du sénateur Jarlier : Chantier collectivités territoriales)
  - Quel serait le rôle du marché ?
  - Etc…

Pour répondre à ces questions, on pourra utilement se référer aux travaux antérieurs du plan des autres groupes de travail du Plan Bâtiment Grenelle notamment "Groupe tertiaire privé", Groupe "Valeur verte", "Chantier collectivités territoriales" (dont synthèse des recommandations en annexes 1, 2 et 3) et Préconisations du "Chantier Bâtiments publics de l'Etat".

4. Calendrier et étapes suivantes

- Dates des comités de pilotage :
  - 11-05-11 / 09-06-11 / 05-07-11
- Prochain comité du 11-05-11 :

- Retours des différents groupes sur la démarche proposée
  - Site internet :
    - Mode d'emploi dans la semaine
    - Liste des membres de GT et de leur organisme
    - Liste des représentants, suppléants, modérateurs par GT
    - Droits spécifiques du modérateur
    - Suggestions ?

ANNEXES

1. Recommandations du Groupe de Travail Tertiaire Privé sur les bâtiments existants et le bail vert (27 octobre 2009)

RECAPITULATION DES RECOMMANDATIONS

N°	RECOMMANDATIONS	MISE EN OEUVRE	DATES de mise en œuvre
	Eclaircissement des objectifs de « 38 » par les pouvoirs publics	Concertation avec le secteur, puis décret éventuel	2012
1.1	Harmoniser les normes de surface par catégorie d'actif	Loi Grenelle 2, puis décret	2010
1.2	Rendre obligatoire la mesure des consommations globales réelles actuelles	Loi Grenelle 2, puis décret	2010
1.3	Bâtir un nouvel outil de mesure de la performance énergétique	PLF Concertation puis décret	PLF 2010 Avant 2012
1.4	Instaurer une étiquette environnementale	Pratique professionnelle	2012
2.1	Encourager d'autres comportements : afficher les consommations, classer les entreprises, diffuser les bonnes pratiques	Loi Grenelle 2 (rajout à l'article obligation de travaux)	2010
2.2	Optimiser le pilotage et la conduite énergétique du bâtiment	Pratique professionnelle des property et facility managers	2010
2.3	Améliorer la performance des équipements	Mesure fiscale (cf 4.3)	PLF 2011
2.4	Encourager le bâti performant les surfaces des locaux techniques en étage et les surfaces comprises entre les peaux des doubles façades soient exclues de la SHON et des taxations	Code de l'urbanisme et (cf 4.3) mesure fiscale	PLF 2011
3	Obligation d'annexe environnementale au bail	Loi Grenelle 2, puis décret	2011
4.1	Créer une autorité indépendante, non administrative,	Loi Grenelle 2	2010
4.2	Plan d'action sur trois ans 1. études pour proposer des cibles énergétiques chiffrées « non obligatoires » et « différenciées » suivant les typologies d'actifs et d'occupation, 2. clause de revoyure nationale en 2012	Plan d'action de l'autorité indépendante Loi Grenelle 2	**2012**
4.3	Mesures fiscales :	PLF 2011	2011
	TVA immobilière, amortissement accéléré sur équipements « verts », SIIC 3 vert, report des déficits fonciers sur revenu global		

2. Synthèse des recommandations du Groupe de Travail "Valeur Verte" (septembre 2010)

#	Domaine	Propositions
1	Fiscal	Inciter fiscalement le déploiement des audits (missions de diagnostics et matériels de mesure, compteurs, etc.)
2	Légal	Rendre la transmission des informations de consommation du locataire au propriétaire obligatoire
3	Immobilier	Communiquer sur les diagnostics environnementaux et constituer des bases de données normalisées
4	Immobilier	Établir une traçabilité de l'information entre les différents acteurs
5	Légal	Autoriser les investisseurs à donner des congés aux locataires afin de réaliser des travaux environnementaux
6	Légal	Encadrer les montants des indemnités d'éviction associées
7	Légal	Libérer le cadre de la durée des baux commerciaux afin qu'elle soit choisie par les intervenants
8	Légal	Exonérer les baux de plus de 12 ans de Taxe sur la Publicité Foncière (TPF)
9	Fiscal / Comptable	Permettre l'amortissement sur 10 ans des composants mis au rebut par la réalisation de travaux environnementaux
10	Fiscal / Comptable	Permettre un amortissement progressif des travaux environnementaux
11	Fiscal / Comptable	Permettre une réévaluation comptable exonérée
12	Fiscal / Comptable	Neutraliser la plus-value due aux amortissements liés aux travaux environnementaux
13	Fiscal	Rendre flexible l'établissement de la taxe foncière en fonction de la performance énergétique des bâtiments
14	Réglementaire	Renforcer la compatibilité des labels et certifications français aux standards internationaux
15	Immobilier	Développer l'utilisation de l'annexe verte et du bail vert

3. Propositions du "Chantier collectivités territoriales" (juillet 2010)

➢ Améliorer la connaissance de l'état du patrimoine des collectivités

1. Inventorier le patrimoine des collectivités

a) Mobiliser les principales associations d'élus pour lancer une nouvelle enquête sur les consommations d'énergie et l'état du parc du patrimoine des collectivités.
b) Réaliser une consolidation nationale auprès d'un observatoire national.
c) Construire un cadre de référence permettant aux collectivités de s'évaluer.
d) Faire ressortir au compte administratif les charges liées au gaz, à l'électricité, aux combustibles et aux réseaux de chaleur en créant un chapitre dédié à ces dépenses. La prise en compte des réseaux de chaleur est à préconiser y compris quand il s'agit d'un service délégué. Cette mesure, à vocation pédagogique, engagera une prise de conscience des consommations d'énergie des collectivités. Elle vise en effet à faire apparaître distinctement le poids des charges liées à l'énergie.
e) S'appuyer sur le réseau des professionnels de l'énergie (Conseil en énergie partagé, chargés de mission en maîtrise de l'énergie spécifiquement dédié au patrimoine des collectivités).

2. Réaliser des audits énergétiques pour optimiser les investissements

a) Identifier les outils existants pour réaliser un état des lieux du patrimoine et établir des priorités d'action.
b) Etablir un ou des cahiers des charges types adaptés au patrimoine des collectivités.
c) Renforcer et développer le dispositif de conseil en orientation énergétique mis en place par l'ADEME.
d) Inscrire ces approches dans un contexte plus large de mutualisation des moyens au sein d'une approche territoriale de type Contrat d'Objectifs Territorial (COT)

➢ Développer l'ingénierie territoriale de maîtrise d'ouvrage liée à l'énergie et au climat

3. Conseil en Energie Partagé

a) Développer l'ingénierie territoriale à l'échelle départementale, en lien avec les CAUE, et intercommunale pour encourager la mise en place des CEP.
b) Soutenir la professionnalisation du réseau et la mise à disposition d'outils et de formations aux conseillers.

4. Recours aux services de l'Etat

a) Accroître la sensibilisation, l'information, le conseil gratuit et l'animation auprès des collectivités, notamment les plus petites, par les services de l'Etat.
b) Former les agents du MEEDDM aux préoccupations des petites collectivités (problèmes techniques et financiers ; rapport coûts/avantages des travaux de rénovation énergétique).

5. Nécessaire maîtrise de la demande en énergie

a) Conforter et développer les dispositifs de soutien financier à l'investissement des collectivités et flécher ces outils en priorité sur les opérations de rénovation.
b) Disposer d'outils adaptés aux petites collectivités.

➢ Intégrer l'économie d'énergie au sein d'une approche globale et territoriale du développement durable

6. Les PCET et Agendas 21 locaux

Promouvoir l'intégration des programmes de constructions neuves ou de rénovation au sein des dispositifs PCET et Agenda 21 locaux.

7. Les écoquartiers

Poursuivre la valorisation des écoquartiers engagés vers le Facteur 4.

8. Les objectifs du développement durable et du 3 fois 20 puis du Facteur 4 dans la réhabilitation

a) Mettre en place des dispositifs d'intervention pour optimiser et maximiser des travaux de rénovation thermique engagés par une collectivité sur une opération, dans le respect des objectifs 2020 puis 2050.
b) Introduire ce critère dans l'éco-conditionnalité des aides.

9. Approche globale des travaux d'économie d'énergie

Faire évoluer les cahiers des charges de consultation des entreprises et les modes de mise en concurrence dans les marchés publics pour y intégrer une approche globale et maximiser le bénéfice énergétique sur la tranche de travaux (notions d'investissement, de fonctionnement et de maintenance).

10. Gestion optimisée des consommations

a) Faire un état des lieux des outils existants en précisant leurs caractéristiques.
b) Développer et diffuser l'information relative aux outils informatiques de gestion et de suivi, tel « Declic » ou équivalent.
c) Mettre en place un dispositif de soutien à l'optimisation des consommations en liaison avec l'Etat et les collectivités territoriales.
d) Individualiser les dépenses d'énergie dans la présentation des budgets des collectivités.

➢ Adapter les outils financiers

11. Les aides nationales et territoriales

Maintenir les dispositifs incitatifs pour le développement des énergies renouvelables, notamment dans le cadre de conventions de partenariat Etat/ Conseil Régional/ Conseil Général pour optimiser le financement de ces opérations.

12. Les dotations d'investissement

Inciter les élus, via le préfet, à bonifier le montant des dotations d'investissement sur la base de critères d'attribution liés à la stratégie nationale de développement durable.

13. L'éco-conditionnalité des aides publiques

a) Fixer les aides publiques aux économies d'énergie selon les niveaux de performance atteints (ex : aide de 25 % en contrepartie d'un engagement de la part de la collectivité de 25 % minimum d'économie d'énergie) en veillant à ne pas stériliser les gisements d'économie d'énergie futurs.
b) Stabiliser les aides aux études et en ingénierie dans le cadre des CPER (Etat /ADEME/Régions/Départements).

14. Les financements BEI (opérations importantes)

a) Ouvrir des financements BEI supplémentaires.
b) Conditionner l'octroi du prêt bonifié à une certification d'un projet s'inscrivant dans un audit de patrimoine et lié a des objectifs ambitieux.

15. Les prêts bonifiés nationaux (opérations intermédiaires)

Instituer dans la prochaine loi de finances un mécanisme de prêts bonifiés au bénéfice des collectivités qui réalisent des opérations visant à améliorer la performance énergétique de leurs bâtiments.

16. L'éco-prêt à taux zéro (petites opérations)

Instituer un PTZ au bénéfice des collectivités et flécher cette aide sur les plus petites collectivités (moins de 2 000 habitants).

17. La création d'un fonds dédié

Mettre en place un fonds national destiné à soutenir les collectivités dans leurs démarches en faveur de la performance énergétique de leurs bâtiments.

18. Les certificats d'économie d'énergie

Inciter les opérateurs à intervenir sur le patrimoine des petites communes en bonifiant la quantité de CEE accordée pour les actions d'économie d'énergie.

➢ Adapter les outils juridiques

19. Le tiers investissement

Inclure dans le contrat de tiers investissement une clause obligatoire relative à une performance énergétique minimale obtenue au terme des travaux.

20. Le contrat de performance énergétique

a) Soutenir et aider les petites collectivités dans leur démarche d'amélioration de la performance énergétique (conseil, outils, guides, …).
b) Adapter le CPE de façon à permettre une utilisation plus aisée pour les collectivités, particulièrement dans l'hypothèse d'un contrat de partenariat.

21. L'évolution du code des marchés publics

a) Inciter à l'introduction de critères environnementaux dans le cahier des charges de la commande publique et rendre obligatoire le critère relatif à la prise en compte des exigences de protection de l'environnement.
b) Rendre obligatoires les critères liés à la performance énergétique (« coûts de fonctionnement ») dans les travaux de rénovation.
c) Développer la notion de coût global

➢ Développer la gouvernance territoriale

22. Affirmer les partenariats Etat/ Région/ Département

a) Décliner les objectifs de développement durable et d'économie d'énergie dans les bâtiments dans les prochains CPER.
b) Orienter les CPER vers la contractualisation des approches territoriales (plan climat locaux *versus* agenda 21) entre le niveau régional et local (agglomérations, intercommunalités de type pays).
c) Mettre en place un guichet unique d'instruction des dossiers (ex : conventions ADEME/Conseils régional et général)

23. Favoriser les initiatives locales à l'échelle intercommunale

a) Consacrer les Agendas 21 et PCET en tant qu'outils de contractualisation avec l'Etat.
b) Privilégier les démarches au niveau de l'intercommunalité.

➢ Impulser une culture de l'économie d'énergie

24. Sensibiliser les élus et les décideurs – Appui méthodologique

a) Identifier tous les acteurs et outils existants concourant à la sensibilisation des élus.
b) Favoriser la poursuite des actions ayant fait leurs preuves dans une logique de travail de réseaux d'acteurs, en privilégiant une approche intercommunale.

25. Sensibiliser les élus et les décideurs – Diffusion des opérations exemplaires et des bonnes pratiques

a) Mettre en valeur les collectivités exemplaires et communiquer sur les actions menées par celles-ci.
b) Organiser les échanges d'expérience entre collectivités, soit sur un forum, soit à l'occasion de colloques sur le thème de la performance énergétique, soit au sein des réseaux de professionnels tels que celui des CEP.
c) Etablir, en partenariat avec l'ADEME et les associations nationales d'élus, un « coffret » guide méthodologique simple s'appuyant sur l'existant et complété pour permettre aux collectivités de s'engager dans un processus environnemental.
d) Favoriser les partenariats ADEME/Associations nationales d'élus et les décliner sur le territoire.

26. Former les équipes

a) Réaliser un état des lieux des structures existantes et de leur programme de formation.
b) Identifier des modules de formation ou d'information à compléter.
c) Renforcer la promotion de ces outils dans une logique de réseau de partenaires, en privilégiant une approche intercommunale.
d) Organiser des sessions de formation en lien avec les associations nationales d'élus.

27. Sensibiliser les usagers des bâtiments publics

a) Recenser les actions déjà menées en ce sens et en assurer la promotion.
b) Développer les services de CEP au sein des EPCI, en priorité.
c) Réaliser un accompagnement dans le cadre de projets éducatifs :
    a. Inciter les collectivités à faire participer les écoles et/ou le conseil municipal « jeunes » aux projets de performance énergétique des bâtiments.
    b. Mettre en place dans les écoles, collèges et lycées des actions de sensibilisation des jeunes publics, en liaison avec l'Education Nationale, les communes, départements et régions.

28. Sensibiliser le grand public et les professionnels du territoire

a) Développer les Espaces Info Energie (EIE), notamment au sein des Agences Locales de l'Energie (ALE) et encourager la création d'ALE au niveau intercommunal pour réaliser des économies d'échelle et assurer le dynamisme du territoire.
b) Mettre en place des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de maîtrise de l'énergie.

4. Classes du DPE Tertiaire

Nota : Le document ci-dessous a été révisé récemment et fera l'objet d'un nouvel envoi aux membres du Comité de Pilotage dès réception de la mise à jour à recevoir du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et des Transports.

Classes	Consommation en kWhep/m²/an
A	≤ 50
B	51 à 90
C	91 à 150
D	151 à 230
E	231 à 330
F	331 à 450
G	451 à 590
H	591 à 750
I	Plus de 750

La rénovation des bâtiments tertiaires

L'énergie finale est le critère le plus opérationnel pour développer massivement l'efficacité énergétique sans nuire aux objectifs de réduction des émissions de CO2

L'efficacité énergétique peut se mesurer en énergie primaire, en énergie finale, en émissions de CO2 voire en coût global.

- L'énergie primaire représente l'impact de notre consommation sur les ressources naturelles tandis que le CO_2 est le facteur principal d'influence du réchauffement climatique. Choisir un seul des deux critères conduits à ne résoudre que partiellement les problèmes liés à l'énergie. Dans la conclusion de leur rapport pour l'OPECST (page 89), Claude Birraux et Christian Bataille insistent pour les bâtiments neufs sur la nécessité d'adjoindre un critère en CO2 à côté de l'énergie primaire. Cette nécessité se retrouve également dans le cas de la rénovation, ou le choix du seul critère énergie primaire conduit au mieux à ignorer la réalité économique, au pire à des aberrations environnementales comme le montrent les exemples suivants :
- Exemple de deux cas de bureaux chauffés initialement au gaz ou à l'électricité

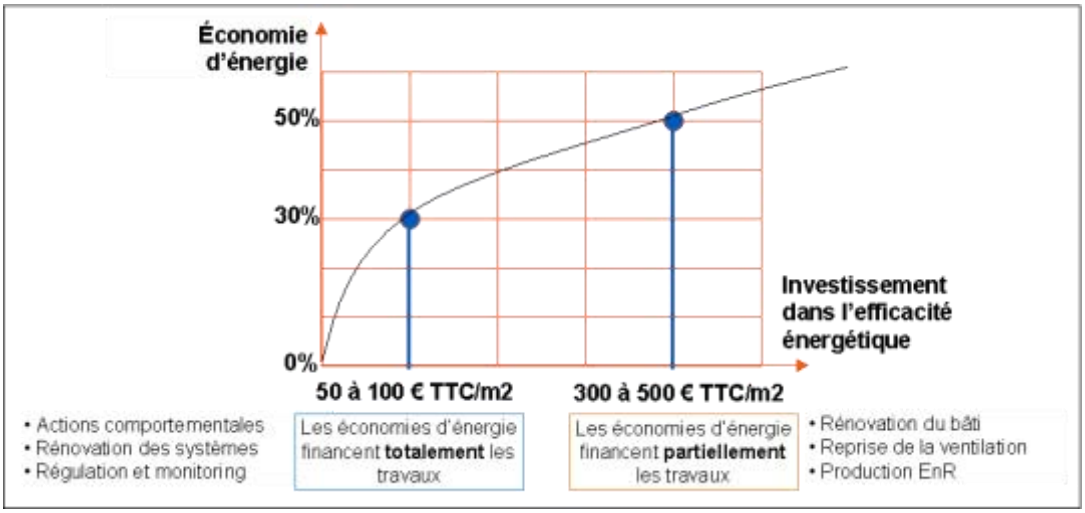
	1) Bureaux chauffés à l'électricité (simple flux & convecteur)		**2) Bureaux chauffés au gaz** (chaudière gaz et émetteurs eau chaude)	
Travaux de rénovation effectués dans chaque cas	réseau de chauffage, chaudière gaz à condensation et GTB	Maintien électricité avec centrales double flux et GTB	chaudière gaz à condensation et GTB	centrales doubles flux électricité et GTB
Energie finale	- 18%	- 29%	- 26%	- 46%
Energie primaire	**- 38%**	**- 29%**	**- 26%**	**- 19%**
CO_2	**+ 42%**	**- 29%**	**- 27%**	**- 71%**
Montant des travaux	120 €/m^2	100 €/m^2	45 €/m^2	85 €/m^2
Economie d'exploitation	8 €/ m^2	6 €/ m^2	5 €/ m^2	5 €/ m^2
Temps de Retour	15 ans	16 ans	10 ans	18 ans

- L' énergie finale est un critère simple et facile à utiliser. Elle apparaît sur les factures, elle est donc, cumulable, auditable et opposable. Par ailleurs, les utilisateurs maîtrisent cette notion qu'ils retrouvent dans leur environnement ; ils savent l'appréhender et modifier leur comportement en conséquence ;
- Les choix finaux entre les solutions d'efficacité énergétique seront conduits pour des raisons économiques. Le rapport de coût entre les énergies correspond assez logiquement aux coefficients de conversion en énergie primaire. Economiser un kWh d'électricité n'est pas équivalent à l'économie d'un kWh de gaz pour l'acteur économique. Les solutions les plus efficaces en énergie primaire se dégageront même exprimées en énergie finale. Dans ce cas encore l'utilisation des factures et de l'énergie finale privilégiera la lisibilité de la démarche.

Par ailleurs, la réduction des consommations d'énergies trouvent en France depuis 2005 sa traduction réglementaire dans le dispositf des Certificats d'Economie d'Energie. Depuis 2005, **7 arrêtés ministériels** décrivant plus de 200 solutions pour économiser l'énergie sont toutes exprimées **en énergie finale**. L'objectif des Pouvoirs Publics n'est pas de favoriser des transferts entre énergies, mais bien d'imposer à tous des objectifs ambitieux.

L'effort financier des acteurs doit être ambitieux mais atteignable

- L'expérience montre qu'il faut généralement multiplier par 4 les investissements pour doubler la performance énergétique. Fixer un objectif trop ambitieux compte tenu de la maturité actuelle de certaines technologies ou filières conduit à renchérir les coûts de manière excessive et peut s'avérer contre-productif.



- Par ailleurs, les usages spécifiques (bureautique, ascenseurs, restauration, reprographie) représentent près du quart de la consommation du secteur tertiaire et sont très liés à l'activité économique des acteurs. Or sur les 15 dernières années la consommation liée à ces usages n'a fait que croître en moyenne de 2% par an. La volonté de tous les acteurs (propriétaires, occupants, constructeurs, exploitants,…) est bien d'être ambitieux sur l'objectif, mais les économies dans ce domaine ne seront pas atteintes par le seul déploiement des technologies les plus efficaces sans prise en considération de l'activité économique.
- Engager les efforts selon un mérite économique des actions les plus efficaces et rentables pourrait ainsi conduire à respecter l'objectif de 38% d'économie énergie sur les usages conventionnels (chauffage, climatisation, ventilation, éclairage, auxiliaires) tel que demandé par la loi et pour lequel les solutions sont connues et d'envisager d'inverser la tendance haussière du passé sur les usages spécifiques de l'électricité en se fixant une diminution de 10% de la consommation de ces usages qui sont souvent les plus diffilciles et les plus coûteux à économiser et pour lesquels aucun retour d'expérience d'envergure n'est encore disponible. Ainsi l'objectif global pourrait se traduire en 30% de gain en performance énergétique :

	2009	**Cible**	**Gain**
Usages conventionnels	174 TWh_{ef}	108 TWh_{ef}	38%
Autres usages	51 TWh_{ef}	46 TWh_{ef}	10%
Total Energie Finale	**225** TWh_{ef}	**154** TWh_{ef}	**32%**
Total Energie Primaire	**383** TWh_{ep}	**267** TWh_{ep}	**30%**

-

- Analyse sur 3 secteurs tertiaire (conduites rapidement en interne pour situer les efforts

- Cette analyse porte sur les 3 principaux secteurs tertiaires (bureaux, commerces et enseignement soit 64% des surfaces). L'évolution tendancielle du secteur (déconstruction ou rénovation lourde de 1% du parc par an, relamping et gain de 10% sur les usages spécifiques) doit permettre d'atteindre 18% d'économie primaire d'ici 2020. Pour atteindre 28%, 2 Mrds d'euros d'investissement supplémentaires par an pendant 11 ans seront nécessaires. Ce chiffre passe à 8 Mrds d'euros par an pour atteindre la cible de 38% ;

	2009	**Tendanciel**	**Objectif 30%**	**Objectif 38%**
Energie Finale	134,3 TWh_{ef}	112,5 TWh_{ef} (-16%)	93,1 TWh_{ef} (-31%)	86,6 TWh_{ef} (-35%)
Energie Primaire	**239,5 TWh_{ep}**	**196,1 TWh_{ep} (-18%)**	**173,1 TWh_{ep} (-28%)**	**148,6 TWh_{ep} (-38%)**
CO2	23,2 Mt	20,0 Mt (-14%)	13,7 Mt (-41%)	13,4 Mt (-42%)
Travaux	-	-	2 Mrds d'€/an	8 Mrds d'€/an

Cette analyse montre que l'efficacité économique et environnementale doit également être un critère de choix des actions. En effet, on voit que les 6 Mrds d'euros supplémentaires ne permettent de gagner que 1% de rejet de CO2.

Le périmètre d'évaluation de la performance énergétique doit être clairement précisé

- S'il est prévu d'évaluer la performance sur la base des consommations observées au cours d'une année de référence et après la mise en œuvre des travaux en 2020, les évolutions des conditions d'utilisation doivent être nécessairement prises en compte au risque de voir la démarche inexploitable.
- Parmi les critères de modification des conditions d'utilisation, on retrouve notamment :
  - La rigueur climatique, le nombre d'heures d'ouverture des locaux, la fréquentation, etc…
  - Les conditions de confort des locaux (ex : mise en place de salles climatisées dans les maisons de retraites), ou le développement des usages énergétiques (ex l'installation d'ascenseurs ou le développement de la signalétique lumineuse dans le cadre de la réglementation PMR).
- Il conviendra donc d'établir les conditions de modification de la situation de référence (à la hausse ou à la baisse) en fonction des évolutions des conditions d'utilisation idéalement au travers d'un protocole défini du type IPMVP ou similaire.

CGPME

Le Président

Monsieur Philippe PELLETIER
Lefèvre Pelletier & Associés
136, avenue des Champs Elysées
75008 Paris

Puteaux, le 22 juillet 2011

Réf : JFR/JEMB/SB/FM

Maître,

La Confédération Générale des Petites et Moyennes Entreprises participe depuis le mois de juin aux réflexions sur la rédaction du projet de décret relatif à l'amélioration des performances énergétiques dans les bâtiments tertiaires existants (article 5 de la loi Grenelle 1 et article 3 de la loi Grenelle 2).

La CGPME - et certaines de ses branches professionnelles comme le Conseil National des Professions de l'Automobile (CNPA), la Fédération du diagnostic du bâti (FNECI), la Fédération de l'Hospitalisation Privée (FHP), la Fédération Nationale des Transports Routiers (FNTR) et le Syndicat National des Hôteliers Restaurateurs Cafetiers Traiteurs (SYNHORCAT) - est présente au sein des groupes de travail « *Investisseurs immobiliers* » et « *Utilisateurs* ».

L'organisation très en amont de ces groupes au sein d'un comité de pilotage rattaché au Plan Bâtiment Grenelle est de bonne pratique compte-tenu des enjeux éminemment importants de ce décret pour l'ensemble de nos petites et moyennes entreprises, tous secteurs confondus (service, commerce, industrie, artisanat).

Pour autant, nous souhaitions vous faire part des inquiétudes des adhérents de la CGPME sur les recommandations qui pourraient être formulées à l'issue des travaux de ces groupes.

En effet, vous n'ignorez pas les impacts que ces rénovations auront sur nos PME-PMI tant en matière économique, financière et organisationnelle, qu'elles soient propriétaires ou locataires des bâtiments concernés.

C'est pourquoi, nous nous permettons d'appeler votre attention sur nos préoccupations tant sur les préconisations qui ont été formulées que sur la gouvernance et la méthode de travail des groupes en question.

Ainsi, nous tenions à vous faire part des remarques et des pistes de réflexion spécifiques aux TPE-PME que la Confédération a fait valoir dans ce groupe de travail :

- sur l'absence d'état des lieux: on peut regretter qu'un état des lieux de la consommation énergétique des bâtiments tertiaires existants n'ait pas été réalisé au préalable par les pouvoirs publics, au regard notamment de leurs disparités (âge, situation géographique, nature des bâtiments ...), mais également de leur affectation (bureaux, commerce alimentaire, commerce spécialisé, artisanat, café/restaurant...). Cette étude aurait grandement facilité nos réflexions, en validant la faisabilité tant technique que financière de l'objectif fixé. En l'absence de telles informations, il est difficile d'identifier les leviers sur lesquels agir et d'évaluer la pertinence des recommandations. A noter que certaines branches professionnelles travaillent à l'heure actuelle pour disposer de ces informations à échéance de fin 2012 ;

- sur les travaux de rénovation déjà engagés : certaines entreprises ont pris conscience des opportunités d'une amélioration des performances énergétiques et ont engagé des travaux ou mis en place des organisations pour réduire leur consommation et donc leur facture. Bien souvent les entreprises ont déjà réalisé les investissements soutenables et permettant un retour sur investissement dans un délai raisonnable. Nous souhaiterions que ces travaux soient pris en compte dans le calcul des 38 % (article 5 de la Loi Grenelle 1), dans la limite de ce qui peut être prouvé par l'entreprise (via les DPE, ingénieurs conseils...) ;

- sur le périmètre de l'objectif de réduction de 38% des consommations énergétiques : les travaux du groupe n'ont pas permis de le délimiter clairement. Nous pensons qu'au-delà des seuls travaux d'amélioration, l'inclusion du process et des comportements internes à l'entreprise permettrait d'atteindre à moindre coût et de façon plus réaliste l'objectif fixé par la loi ;

- sur l'application d'un seuil pour les entreprises les plus petites : un seuil en-dessous duquel le décret ne s'appliquerait pas et ce pour des raisons techniques de faisabilité et de coût, pourrait être fixé. Pour ne pas multiplier les exceptions, le seuil retenu pourrait se calquer sur celui du bail vert, c'est-à-dire 2000 mètres carré ;

- sur le calcul de l'amélioration des performances : aujourd'hui si l'ensemble des entreprises devait être concerné par les dispositions du décret, la CGPME considère que l'installation d'un compteur dit « cinq usages » préconisé par le groupe n'est pas adaptée aux TPE-PME ; le coût de ce dernier n'étant pas à la portée de nos entreprises les plus petites et représentant un investissement irréalisable ;

- sur l'absorption des investissements par nos entreprises : avaient été évoquées d'une part la possibilité d'utiliser des amortissements accélérés et d'autre part, la constitution de provisions dans le but de réaliser des travaux d'amélioration.

Sur la forme, nous regrettons le manque d'informations, d'objectifs clairs et partagés, et de visibilité sur l'ensemble des travaux des autres groupes du comité de pilotage.

De plus, l'importance des enjeux d'un tel décret pour nos entreprises aurait mérité un calendrier moins contraint et une méthode d'échanges plus approfondis pour faire émerger des recommandations consensuelles. La CGPME redoute que les propositions soient faites davantage par défaut, n'emportant manifestement pas l'adhésion de nos petites et moyennes entreprises. En l'état actuel des choses, maintenir l'objectif de publication du décret pour le 1er janvier 2012 ne nous semble pas raisonnable. En tout état de cause, nous souhaitons vivement une étude d'impact des mesures proposées dans le texte.

Enfin, permettez-moi un dernier point sur la gouvernance des groupes de travail. En effet, la CGPME a eu le plus grand mal à intégrer le groupe de travail « investisseurs immobiliers, institutionnels ou non institutionnels » alors que nombreuses sont nos entreprises à protéger leurs investissements via une SCI.

Pour toutes ces raisons, nous souhaitions vous alerter sur les préoccupations de nos branches adhérentes et de leurs entreprises et restons à votre disposition pour échanger avec vous sur ces différents points.

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes sincères salutations.

Guillaume de BODARD

Jean-François ROUBAUD

CBRE
CB RICHARD ELLIS

PLAN BATIMENT GRENELLE

CGPME
Monsieur Jean-François Roubaud
10, terrasse Bellini
92806 Puteaux cedex

MG/ACD/ 11.07

Paris, le 28 juillet 2011

Monsieur le Président,

Nous répondons à votre courrier du 25 juillet dernier qui retient toute notre attention.

Nous sommes sensibles à l'appréciation portée sur la méthode générale que nous avons retenue, fondée sur une large concertation dont vous êtes partie prenante.

Nous avons pris connaissance des inquiétudes de vos adhérents sur les recommandations qui pourraient être formulées à l'issue de la phase de concertation. Nous comprenons ces inquiétudes et nous souhaitons y répondre.

- ✓ Sur l'absence d'état des lieux :
  Nous regrettons comme vous cette absence de données fiables. En l'état actuel de la réflexion, nous pensons proposer des garde-fous pour éviter que cela n'aboutisse à des contraintes financières et techniques insurmontables : ces garde-fous pourraient être d'ordre financier et fiscal, de façon que les objectifs fixés soient revus et ajustés à partir des données que fourniraient les premières déclarations. Vous noterez sur ce point que nous comptons fonder le calcul des efforts à fournir, non sur des ratios théoriques mais sur les consommations réelles déclarées.

- ✓ Sur les travaux de rénovation déjà engagés :
  Nous partageons votre point de vue et nous proposerons que les efforts déjà réalisés soient pris en compte pour l'atteinte des objectifs.

- ✓ Sur le périmètre de l'objectif de réduction de 38% des consommations énergétiques :
  Nous partageons également votre point de vue sur l'intérêt d'inclure le process ainsi que les bons comportements. Il reste à trouver une formulation qui ne dénature pas le texte de la loi et nous y travaillons.

- ✓ Sur l'application d'un seuil pour les entreprises les plus petites :
  Les directives européennes sont ambitieuses et mentionnent un seuil d'application à 50 m² qui paraît difficilement acceptable. Nous réfléchissons donc également soit à des exclusions, soit à des modulations, ce sujet étant également important pour les collectivités locales qui sont aussi concernées.

- ✓ Sur le calcul de l'amélioration des performances :
  Nous ne retenons pas en l'état l'idée d'une obligation d'installer des comptages spécifiques, mais nous envisageons de l'encourager par une incitation fiscale.

- ✓ Sur l'absorption des investissements :
  Il nous semble clair que le dispositif devra comporter des incitations qui en faciliteront la mise en œuvre.

Comme vous le voyez, nous partageons vos préoccupations et nous avons déjà en tête quelques recommandations pour les traiter.

Notre état d'esprit est de proposer des solutions claires, simples à mettre en œuvre, et surtout soutenables, pragmatiques et flexibles.

Nous ne sommes pas au bout de notre travail de synthèse des propositions des groupes de travail et nous pouvons donc intégrer des idées nouvelles ou des préoccupations particulières.

Nous vous proposons de nous rencontrer début septembre pour approfondir ce qui est dit ci-dessus.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'expression de nos salutations distinguées.

Maurice Gauchot

Philippe Pelletier

NOTE / INFORMATION

Références :	DSDD_reno_ext_V1
Domaine :	Développement Durable
Rubrique :	Rénovation
Sous Rubrique :	Position externe

Poste Immo tire des enseignements sur la rénovation de son parc

Dans une démarche volontaire d'anticipation du contexte réglementaire et en cohérence avec sa politique de développement responsable, Poste Immo a initié dès 2009 des campagnes d'audit complets de près de 800 immeubles (2 millions de m²), tant sur les plans accessibilité, vétusté qu'énergétique. Alors que les enjeux de rénovation du parc existant sont essentiels et au cœur des préoccupations du décret 'travaux' Grenelle en cours d'élaboration, Poste Immo souhaite partager les principaux enseignements de sa démarche pour nourrir la réflexion de chacun.

Fort des enseignements de cette étude, et en cohérence avec les enjeux de sa politique patrimoniale, Poste Immo s'attache à promouvoir une approche globale de la rénovation de son portefeuille, privilégiant le recours aux actions les plus efficaces et l'amélioration de la moyenne du parc plutôt que site à site en ce qui concerne la performance énergétique, en impliquant le locataire des locaux et s'inscrivant dans une dynamique à long terme.

- Le choix d'une approche de rénovation par portefeuille

C'est dans cette perspective que Poste Immo étudie son parc et met en cohérence les informations techniques et sa politique patrimoniale pour la détermination de ses plans d'actions. La démarche de rénovation est élaborée de sorte à répondre non seulement aux enjeux énergétiques mais aussi d'accessibilité, entretien technique, pérennisation des actifs.
La recherche d'une performance 'site à site' correspondant par exemple à deux classes du DPE (-38%) conduirait à des investissements massifs, potentiellement insupportables pour les propriétaires et sans relation avec la valeur vénale des actifs considérés. Cette étude montre qu'une approche différenciée en termes de réponses techniques et financières doit être apportée, en fonction du gisement d'économie du bâtiment, de son âge et de sa typologie.
Ainsi, la bonne allocation des ressources pour la recherche de l'amélioration globale de la performance énergétique de l'immobilier passe par **une approche d'ensemble sur la moyenne d'un portefeuille**.

- L'importance du levier comportemental

Par ailleurs, l'étude met en évidence, si besoin était, **l'impérieuse nécessité d'impliquer le locataire dans la démarche d'amélioration**. Nombres d'expériences sur des opérations BBC ont notamment montré qu'un bâtiment (théoriquement) performant ne suffit pas si l'usage n'est pas optimisé. Sur l'échantillon du parc postal audité, on remarque qu'une petite fraction de l'investissement suffit pour franchir un quart de la marche demandée en termes de performance énergétique, avec des temps de retour relativement courts. . En revanche, franchir le quart suivant de performance coûte environ 30 fois plus, avec un temps de retour généralement situé au-delà de l'horizon envisageable pour les entreprises. Pour les propriétaires, et à défaut à ce stade de pouvoir valoriser un impact sur la valeur

vénale ou locative de l'actif du simple fait de l'amélioration énergétique, ces investissements semblent extrêmement difficiles (en dehors de quelques segments de marché spécifiques).
Hors, la fraction des investissements particulièrement efficace, concerne traditionnellement l'occupant et ne peut être réalisée sans une compréhension fine des usages du site, du process. Il s'agit d'horloges, régulateurs, programmateurs…. Bref, de **tous les équipements qui aident l'occupant à adapter son comportement et son process dans le site vers plus de sobriété énergétique**. C'est pourquoi **le développement de baux verts est un levier essentiel**, quasiment un pré-requis, pour améliorer la performance du parc dans une démarche commune entre propriétaire et locataire. C'est dans cette dynamique que s'inscrit Poste Immo.

- Une ambition au-delà de 2020

Enfin, **l'inscription de la démarche d'amélioration dans la durée** est indispensable. Il faut bien sûr dès à présent initier des démarches volontaristes pour répondre à l'ambition fixée à 2020. Il est aussi essentiel de prendre en considération la dynamique qui dépasse cette échéance. En effet, l'action d'envergure sur un site peut être empêchée non seulement par la pertinence économique de l'action de rénovation, mais aussi par l'éventuelle indisponibilité de ressources et compétences pour traiter dans un calendrier similaire un grand nombre d'opérations ou encore par l'impossibilité de réaliser des travaux en site occupé. En conséquence, il peut s'avérer préférable de différer une action de rénovation pour en préserver l'ambition plutôt que de « tuer le potentiel » par la mobilisation moins efficiente de ressources sur une opération dégradée. Un certain nombre d'améliorations significatives se poursuivront donc certainement post-2020 ; c'est aussi l'ambition nationale et européenne. Il devient alors pertinent de prendre en compte et valoriser les démarches de long terme s'inscrivant dans le cadre d'une approche plus globale de gestion et valorisation d'un patrimoine, et la dynamique qu'un propriétaire met en place au-delà de l'échéance 2020 en pondérant la mesure de l'amélioration obtenue à 2020 avec les engagements pris pour les années suivantes.

L'axe rénovation de la politique développement responsable de Poste Immo s'inscrit donc dans cette démarche et mobilise l'ensemble des compétences de gestion d'actif, de connaissance des occupants, de gestion du parc et de maîtrise d'ouvrage pour préciser et mettre en œuvre ces orientations.

Contact :
Direction de la Stratégie et du Développement Durable
Catherine Le Floch, catherine.le-floch@poste-immo.fr

Juin 2011

ISOLONS LA TERRE CONTRE LE CO_2

L'énergie la plus propre et la moins chère est celle que l'on ne consomme pas.

CB Richard Ellis France

Monsieur Maurice Gauchot
Chargé de coordonner la préparation du décret
sur la rénovation énergétique du parc tertiaire
145 151 rue de Courcelles
BP 80450
75824 Paris cedex 17

Référence 2011- 04 – 15
Objet : note d'analyse pour l'application de l'article 3 de la Loi Grenelle 2 sur la rénovation des bâtiments tertiaires existants

Paris le, 15 avril 2011

Monsieur le Président,

La concertation sur la future obligation de rénovation énergétique du parc tertiaire a été lancée et différents groupes de travail ont déjà été installés. Des contributions sont attendues rapidement puisque le décret sur l'obligation de rénovation du parc tertiaire doit être prêt à la fin de l'année 2011.
La consommation énergétique des bâtiments de bureaux en France est de 54 TWh d'énergie finale par an pour un parc 182 millions de m². Cela se traduit par une consommation moyenne d'énergie par m², toutes énergies confondues, de 283 kWh d'énergie primaire par m² et par an.
Les bâtiments de bureaux climatisés représentent 30% du parc existant et 100% des bureaux neufs ou ayant fait l'objet de réhabilitation lourde.

Le Collectif Isolons la Terre contre le CO_2 a fait une analyse des textes réglementaires en vigueur sur la rénovation thermique des bâtiments tertiaires afin d'évaluer l'opportunité d'améliorer l'ensemble du système règlementaire applicable vers plus de performance énergétique :

- **Loi Grenelle 2, article 3** modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation L111-10 ne fait pas apparaître d'exigence en termes d'objectif d'efficacité énergétique,
- **La directive européenne sur l'efficacité énergétique des bâtiments révisée en juin 2010** a revu le seuil minimal des bâtiments pour lesquels les Etats membres doivent prendre des dispositions réglementaires pour la rénovation : le seuil de 1000m² passe à 50 m². La France n'a pas encore transposé cette révision.
- Les textes réglementaires français :
  Arrêté du 3 mai 2007 nommé arrêté éléments par éléments sur les travaux individuels ne retient que des produits ou systèmes dont les performances ne répondent plus ni au marché actuel ni aux objectifs nationaux de réduire les consommations de 38% avant 2020 tel que repris dans la loi Grenelle. Les niveaux de performance des produits correspondant aux meilleures pratiques devraient être

dorénavant retenus. En l'état, appliquer cet arrêté revient à tuer le gisement d'économies d'énergie notamment pour les parois opaques et vitrées ainsi que la ventilation.

Arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments de plus de 1000m². Cet arrêté transpose la directive sur l'efficacité énergétique. Plus complet que la réglementation par élément, il impose une performance énergétique globale après travaux proche de la RT 2005. Son seuil d'application et le champ couverts ne sont pas conformes à la directive européenne révisée en 2010 pour deux raisons : le seuil de 1000m² au lieu de 50m² et une restriction de son application aux bâtiments postérieurs à 1948. Ces points vont à l'encontre de l'esprit et de la Loi Grenelle.

- Sur l'Article 1 de cet arrêté

Proposition de modification du domaine d'application :

- date de construction des bâtiments : Les bâtiments concernés sont ceux qui ont fait l'objet d'un permis de construire postérieurement à 1870 (voir étude Collectif isolons la terre contre le CO_2). Une telle modification permettrait de couvrir une grande majorité du parc résidentiel et tertiaire
- Réduire le seuil de 1000m² à 50m² pour respecter la directive européenne révisée
- Conserver le seuil de 25% du coût de construction → dans les faits pour le tertiaire le remplacement obligatoire des climatisations avec les anciens gaz entraîne des couts de travaux très souvent supérieurs à 25% du coût de construction. C'est aussi le cas des remplacements des façades rideaux qui arrivent en fin de vie et cela entraîne de fait l'obligation d'appliquer la RT globale.

Pour appliquer l'obligation de travaux tertiaire requis pas la loi Grenelle 2, la tentation est grande d'imposer l'application de cette réglementation globale à l'ensemble des bâtiments du parc tertiaire.
Les travaux du Plan Bâtiment Grenelle sur le sujet ne manqueront certainement pas de démontrer l'inapplicabilité financière d'une telle orientation.
Le risque serait alors de modifier le champ de la RT globale et de l'amoindrir, en allant alors à l'encontre de l'objectif d'économies d'énergie.

Il est possible de proposer la modification suivante pour les bâtiments ayant été rénovés ou non :

- Le bâtiment n'a pas fait l'objet de travaux énergétiques lourds depuis le 1er janvier 2005 (façade, fenêtres isolées, toitures, chaudière, climatisation…)
  - alors le bâtiment doit faire l'objet d'un plan de rénovation avant 2020 l'amenant à une consommation conventionnelle < 150 kWhep/m².an
- Le bâtiment a fait l'objet de travaux énergétiques lourds depuis le 1er janvier 2005
  - alors il doit faire un plan de rénovation l'amenant à une consommation conventionnelle 5 usages réduite de 30% par rapport à la situation 2010.

Pour les exigences, elles seraient exprimées comme celles de la RT 2012 :

- l'exigence de consommations doit être exprimée en valeur absolue. Le seuil de consommation moyenne maximale pourrait être de l'ordre de Cep ≤ 150 kWhep/m².an modulé du climat

- Pour les bâtiments de catégorie CE1(non climatisés) au sens de la réglementation thermique, imposer une valeur absolue de consommation maximale par type d'usage de bâtiment sans climatisation. Dans le cas particulier d'un bâtiment déjà équipé d'une climatisation avant rénovation, accepter une valeur de consommation avec climatisation (droit à climatiser dans des conditions étudiées).

- Introduire une exigence de besoin maximal en énergie BBio inférieur à 120, au lieu d'une exigence uniquement sur le Ubât (déperditions du bâti).
- Imposer une exigence de confort d'été identique à celle de la RT 2012
- La valeur de perméabilité à l'air est fixée par défaut dans les calculs à une valeur de 3 m3/h.m². Si une mesure est réalisée, alors la valeur mesurée devra obligatoirement être utilisée dans les calculs. La perméabilité à l'air parasite ne doit en aucun cas être considérée comme un facteur d'amélioration des consommations de climatisation.
- Le moteur Th-BCE 2012 est tout fait adapté pour les calculs, ce qui n'entraine pas de modification de méthode mais cela entraîne une modification de l'article 9 de l'arrêté du 13 juin 2008. La méthode Th-CE Ex applicable actuellement dans le cadre de la réglementation thermique globale en rénovation comporte des manques. Avoir une seule méthode de calcul pour le neuf et la rénovation contribue à la fluidité, à l'harmonisation des approches et des comparaisons, à une meilleure capacité de mise à jour, à simplifier les discours, à savoir traiter efficacement les opérations de rénovation-extension.....

- Enfin, certains établissements ont des climatisations réglées à 21 °C alors qu'il n'y en a pas besoin. Or, l'article R 131-29 CCH alinéa 1 prévoit un arrêté d'application n'est jamais paru. Il faudrait que ce texte soit publié prenant en compte que les installations de ventilation et de climatisation et de chauffage doivent disposer de réglage et programmation dont la température d'air de déclanchement minimale en rafraîchissement est de 26°C et maximale de chauffage est de 19°C. Le dispositif ne peut pas être modifié par un non professionnel.

Nous pensons à l'issue de cet examen, vu le nombre de groupes de travail et d'intervenants de toutes professions, qu'il est très important de ne pas remettre en cause profondément l'arrêté de juin 2008 qui est le seul texte actuel référant aux consommations énergétiques globales des bâtiments rénovés. Travailler sur le seul réglage des installations (ce qui est la tendance des positions actuelles) ne peut pas permettre d'atteindre les objectifs de la Loi Grenelle et encore moins celui de la division par 4 des consommations.

Le Collectif Isolons la Terre soutient toutes les actions dont l'objectif est d'atteindre avec succès les défis ambitieux qui ont été déterminés pour la France, il a déjà pris position lors des Loi Grenelle pour une réglementation assurant l'efficacité énergétique des bâtiments existants seule clé de réussite pour diviser les consommations à long termes et pour générer une économie dynamique du secteur du bâtiment.

Nous souhaitons que nos propositions soient transmises aux différents groupes de travail.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma considération distinguée.

Bruno Lacroix
Président

Annexe technique extrait des textes

Rappel sur le sujet Loi Grenelle 2

Article 3

Après l'article L. 111-10-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 111-10-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 111-10-3.* – Des travaux d'amélioration de la performance énergétique sont réalisés dans les bâtiments existants à usage tertiaire ou dans lesquels s'exerce une activité de service public dans un délai de huit ans à compter du 1er janvier 2012.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine la nature et les modalités de cette obligation de travaux, notamment les caractéristiques thermiques ou la performance énergétique à respecter, en tenant compte de l'état initial et de la destination du bâtiment, de contraintes techniques exceptionnelles, de l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou de nécessités liées à la conservation du patrimoine historique. Il précise également les conditions et les modalités selon lesquelles le constat du respect de l'obligation de travaux est établi et publié en annexe aux contrats de vente et de location. »

PUIS

3° Le deuxième alinéa de l'article L. 111-10 est ainsi rédigé :

« – les caractéristiques énergétiques et environnementales et la performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la maîtrise de l'énergie, de la production d'énergie renouvelable, de la consommation d'eau et de la production de déchets, des bâtiments ou parties de bâtiment existants qui font l'objet de travaux, en fonction des catégories de bâtiments, du type de travaux envisagés ainsi que du rapport entre le coût de ces travaux et la valeur du bâtiment au-delà de laquelle le présent alinéa s'applique ; »

APPLICATION NATIONALE DE LA DIRECTIVE EPBD REVISEE 2010 qui a fait sauter le seuil des 1000m² EXTRAIT

(9) La performance énergétique des bâtiments devrait être calculée sur la base d'une méthode, pouvant être différenciée d'un pays et d'une région à l'autre. Cette méthode combine des caractéristiques thermiques et d'autres facteurs qui jouent un rôle de plus en plus important, tels que les installations de chauffage et de climatisation, le recours à des sources d'énergie renouvelables, le chauffage et le refroidissement passifs, l'occultation, la qualité de l'air intérieur, une lumière naturelle suffisante et la conception du bâtiment. La méthode de calcul de la performance énergétique devrait couvrir la performance énergétique du bâtiment sur toute l'année et pas uniquement pendant la saison où le chauffage est nécessaire. Cette méthode devrait tenir compte des normes européennes existantes.

Article premier

Objet

1. La présente directive promeut l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments dans l'Union, compte tenu des conditions climatiques extérieures et des particularités locales, ainsi que des exigences en matière de climat intérieur et du rapport coût/efficacité.

2. La présente directive fixe des exigences en ce qui concerne:

a) le cadre général commun d'une méthode de calcul de la performance énergétique intégrée des bâtiments et de leurs parties et des unités de bâtiment;

b) l'application d'exigences minimales en matière de performance énergétique aux bâtiments neufs et à leurs parties et aux nouvelles unités de bâtiment;

c) l'application d'exigences minimales en matière de performance énergétique des:

i) bâtiments existants, unités de bâtiment et éléments de bâtiment lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants;

ii) éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et ont un impact considérable sur la performance énergétique de cette enveloppe lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés; et

iii) systèmes techniques de bâtiment en cas d'installation, de remplacement ou de modernisation desdits systèmes;

7) «enveloppe du bâtiment», les éléments intégrés d'un bâtiment qui séparent son intérieur de son environnement extérieur;

8) «unité de bâtiment», une section, un étage ou un appartement dans un bâtiment qui est conçu ou modifié pour être utilisé séparément;

9) «élément de bâtiment», un système technique de bâtiment ou un élément de l'enveloppe du bâtiment;

10) «rénovation importante», la rénovation d'un bâtiment lorsqu'elle présente au moins l'une des caractéristiques suivantes:

a) le coût total de la rénovation qui concerne l'enveloppe du bâtiment ou les systèmes techniques du bâtiment est supérieur à 25 % de la valeur du bâtiment, à l'exclusion de la valeur du terrain sur lequel il se trouve; ou

b) plus de 25 % de la surface de l'enveloppe du bâtiment fait l'objet d'une rénovation.

Les États membres peuvent choisir d'appliquer l'option prévue au point a) ou b);

ETAT DES LIEUX réglementaire Français à 2011

Arrêté éléments par éléments applicable à tous travaux individuels dans les bâtiments bâtiment extrait

Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants

PAROIS	RÉSISTANCE thermique R minimale	CAS D'ADAPTATION POSSIBLES
Murs en contact avec l'extérieur et rampants de toitures de pente supérieure à 60°.	2,3	La résistance thermique minimale peut être réduite jusqu'à 2 m²K/W dans les cas suivants : – le bâtiment concerné est situé en zone H3, telle que définie en annexe du présent arrêté, à une altitude inférieure à 800 mètres ; – ou, dans les locaux à usage d'habitation, les travaux d'isolation entraînent une diminution de la surface habitable des locaux concernés supérieure à 5 % en raison de l'épaisseur de l'isolant ; – ou le système constructif est une double peau métallique.
Murs en contact avec un volume non chauffé	2	
Toitures terrasses.	2,5 (2 jusqu'au 30 juin 2009)	La résistance thermique minimale peut être réduite jusqu'à 1,5 m²K/W (1 m²K/W jusqu'au 30 juin 2009) dans les cas suivants : – l'épaisseur d'isolation implique un changement des huisseries, ou un relèvement des garde corps ou des équipements techniques ; – ou l'épaisseur d'isolation ne permet plus le respect des hauteurs minimales d'évacuation des eaux pluviales et des relevés ; – ou l'épaisseur d'isolation et le type d'isolant utilisé implique un dépassement des limites de charges admissibles de la structure.
Planchers de combles perdus.	4,5	
Rampants de toiture de pente inférieure 60°.	4	La résistance thermique minimale peut être réduite jusqu'à 3 m²K/W lorsque, dans les locaux à usage d'habitation, les travaux d'isolation entraînent une diminution de la surface habitable des locaux concernés supérieure à 5 % en raison de l'épaisseur de l'isolant.
Planchers bas donnant sur l'extérieur ou sur un parking collectif.	2,3	La résistance thermique minimale peut être réduite jusqu'à 2 m²K/W dans les cas suivants : – le bâtiment concerné est situé en zone H3 à une altitude inférieure à 800 mètres ; – ou la résistance thermique minimale peut être diminuée pour adapter l'épaisseur d'isolant nécessaire à la hauteur libre disponible si celle-ci est limitée par une autre exigence réglementaire. La résistance thermique minimale peut être réduite dans le cas d'installation ou de remplacement de plancher chauffant à eau chaude ou plancher chauffant rafraîchissant selon la valeur indiquée à l'article 25.
Planchers bas donnant sur un vide sanitaire ou sur un volume non chauffé.	2	La résistance thermique minimale peut être réduite dans le cas d'installation ou de remplacement de plancher chauffant à eau chaude ou plancher chauffant rafraîchissant selon la valeur indiquée à l'article 25.

L'annexe III du présent arrêté définit les modalités de calcul des coefficients R des parois et fournit des valeurs par défaut de ces coefficients pour les parois existantes.

Art. 4. – Lors de travaux d'installation ou de remplacement de planchers bas sur vide sanitaire, le nouveau plancher bas doit être isolé conformément aux exigences définies à l'article 3 du présent chapitre.

Art. 5. – Les travaux d'isolation des parois doivent conserver les entrées d'air hautes et basses existantes s'il en existait préalablement aux travaux, sauf en cas d'installation d'un autre système de ventilation.

Art. 6. – Les travaux d'isolation des murs par l'extérieur ne doivent pas entraîner de modifications de l'aspect de la construction en contradiction avec les protections prévues pour les secteurs sauvegardés, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, les abords des monuments historiques, les sites inscrits et classés, les sites inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'humanité de l'UNESCO ou tout autre préservation édictée par les collectivités territoriales, ainsi que pour les immeubles bénéficiant du label patrimoine du XX^{e} siècle et les immeubles désignés par l'alinéa 7 de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme.

Art. 7. – Les exigences visées à l'article 3 peuvent ne pas être satisfaites lorsque les travaux de remplacement font suite à des actes de vandalisme, de casse, ou à une catastrophe naturelle ou technologique, ainsi que dans le cas du petit entretien et des interventions ponctuelles liées aux dégradations de toute nature.

Art. 9. – Le coefficient de transmission thermique U_w des fenêtres, portes-fenêtres et façades-rideaux installées ou remplacées, exprimé en watt par mètre carré.kelvin ($W/m^2.K$), doit être inférieur ou égal à la valeur donnée dans le tableau suivant :

TYPE DE BAIE	U_w MAXIMAL
Ouvrants à menuiserie coulissante.	2,6
Autres cas.	2,3 Sauf pour les menuiseries métalliques jusqu'au 30 juin 2008 : 2,4.

Lorsque la fenêtre, la porte-fenêtre ou la façade-rideau est munie d'une fermeture, cette exigence peut être satisfaite en prenant en compte la résistance thermique additionnelle de la fermeture, de sorte que le coefficient U_{jn} respecte les conditions données en annexe IV.

Dans tous les cas, le coefficient U_g du vitrage de la fenêtre de la porte-fenêtre ou de la façade-rideau doit en outre être inférieur à la valeur de $2 W/(m^2.K)$.

Art. 10. – A défaut de valeurs connues des performances des fenêtres et des fermetures, les configurations décrites dans les tableaux suivants sont réputées satisfaire aux exigences de l'article 9. Les vitrages décrits sont tous des double-vitrages peu émissifs à isolation renforcée (VIR).

FENÊTRES ET PORTES-FENÊTRES COULISSANTES		FERMETURE (définition des types dans le deuxième tableau)
Menuiserie	Epaisseur minimale de la lame d'air ou de gaz rare du vitrage	
Métallique à rupture de pont thermique.	14 mm de gaz rare	Avec fermeture de type A, B, C ou D
	16 mm d'air ou 12 mm de gaz rare	Avec fermeture de type B, C, ou D
	10 mm d'air ou 8 mm de gaz rare	Avec fermeture de type C ou D
PVC, bois.	10 mm d'air ou 8 mm de gaz rare	Avec ou sans fermeture

AUTRES FENÊTRES ET PORTES-FENÊTRES		FERMETURE (définition des types dans le deuxième tableau)
Menuiserie	Epaisseur minimale de la lame d'air ou de gaz rare du vitrage	
Métallique à rupture de pont thermique.	14 mm de gaz rare	Avec fermeture de type A, B, C ou D
	14 mm d'air ou 10 mm de gaz rare	Avec fermeture de type B, C, ou D
PVC, bois.	12 mm d'air ou 10 mm de gaz rare	Avec ou sans fermeture
	10 mm d'air ou 8 mm de gaz rare	Avec fermeture de type A, B, C ou D

→

FERMETURES	TYPE
Jalousie accordéon, fermeture à lames orientables, y compris les vénitiens extérieurs tout métal, volets battants ou persiennes avec ajours fixes ou toute fermeture de résistance thermique supérieure ou égale à 0,08 m². Kelvin par watt (m²K/W).	A
Fermeture sans ajours en position déployée, volets roulants en aluminium ou toute fermeture de résistance thermique supérieure ou égale à 0,14 m²K/W.	B
Volet roulant PVC d'épaisseur inférieure ou égale à 12 mm, persienne coulissante ou volet battant PVC, volet battant bois, d'épaisseur inférieure ou égale à 22 mm ou toute fermeture de résistance thermique supérieure ou égale à 0,19 m²K/W.	C
Persienne coulissante PVC et volet battant bois d'épaisseur supérieure à 22 mm, volet roulant PVC d'épaisseur supérieure à 12 mm ou toute fermeture de résistance thermique supérieure ou égale à 0,25 m²K/W.	D

Art. 11. – Les fermetures et les protections solaires extérieures des fenêtres, portes-fenêtres et façades-rideaux doivent, lorsqu'elles existaient, être maintenues ou remplacées.

Art. 12. – Les fenêtres de toit installées ou remplacées doivent en outre être munies de protections solaires mobiles conduisant à un facteur solaire de 0,15. Les protections solaires mobiles extérieures sont réputées satisfaire à cette exigence.

CHAPITRE VI

Ventilation

Art. 36. – Les auxiliaires de ventilation installés ou remplacés dans les locaux d'habitation devront présenter une consommation maximale de 0,25 Wh/m³ par ventilateur, qui peut être portée à 0,4 Wh/m³ en présence de filtres F5 à F9. Ces deux valeurs de consommation maximale peuvent être majorées de 0,05 Wh/m³ par ventilateur jusqu'au 30 juin 2009.

Art. 37. – Les auxiliaires de ventilation installés ou remplacés dans les locaux à usage autre que d'habitation devront présenter une consommation maximale par ventilateur de 0,3 Wh/m³, qui peut être portée à 0,45 Wh/m³ en présence de filtres F5 à F9. Ces deux valeurs de consommation maximale peuvent être majorées de 0,05 Wh/m³ par ventilateur jusqu'au 30 juin 2009.

Art. 38. – Dans le cas de bâtiments ou de parties de bâtiments à usage autre que d'habitation et faisant l'objet d'un remplacement ou de l'installation d'un système de ventilation pour une surface supérieure à 400 m², un dispositif permettra de gérer automatiquement les débits occupation inoccupation.

Eclairage des locaux

Art. 39. – Le présent chapitre s'applique aux bâtiments et parties de bâtiments à usage autre que l'habitation, de surface utile supérieure à 100 m², lorsque l'installation d'éclairage fait l'objet de travaux de remplacement ou d'installation.

Art. 40. – Lors du remplacement ou de la réalisation de l'installation d'éclairage d'un local, la nouvelle installation doit satisfaire aux prescriptions suivantes :

- la puissance installée pour l'éclairage général du local est inférieure ou égale à 2,8 watts par mètre carré de surface utile et par tranche de niveaux d'éclairement moyen à maintenir de 100 lux sur la zone de travail ;
- ou bien la nouvelle installation d'éclairage général est composée de luminaires de type direct ou direct/indirect de rendement normalisé supérieur à 55 %, équipés de ballasts électroniques et qui utilisent des lampes présentant une efficacité lumineuse supérieure ou égale à 65 lumens par watt.

Si le ou les occupants peuvent agir sur la commande de l'éclairage, le local doit comporter au moins l'un des dispositifs suivants :

- un dispositif d'extinction ou de variation du niveau d'éclairement à chaque issue du local ;
- un dispositif, éventuellement temporisé, procédant à l'extinction automatique de l'éclairage lorsque le local est vide ;
- une commande manuelle permettant l'extinction ou la variation du niveau d'éclairement depuis chaque poste de travail.

Dans le cas où la commande de l'éclairage est du ressort de son personnel de gestion, même durant les périodes d'occupation, ce local doit comporter un dispositif permettant l'allumage et l'extinction de l'éclairage. Si ce dispositif n'est pas situé dans le local considéré, il devra alors permettre de visualiser l'état de l'éclairage dans ce local depuis le lieu de commande.

Dans un même local requérant des niveaux d'éclairement très différents pour au moins deux usages tels que notamment les locaux sportifs et les salles polyvalentes, un dispositif devra réserver aux personnes autorisées la commande de l'éclairement supérieur au niveau de base.

Dans un même local, les points éclairés artificiellement, qui sont placés à moins de 4 mètres d'une baie, doivent être commandés séparément des autres points d'éclairage dès que la puissance totale installée dans chacune de ces positions est supérieure à 200 W.

Lorsque l'éclairage naturel est suffisant, l'éclairage artificiel ne doit pas être mis en route automatiquement, notamment par une horloge ou un dispositif de détection de présence.

Arrêté du 13 juin 2008
Réglementation de performance énergétique globale en application de la directive EPBD

Arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1 000 mètres carrés, lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants

Article 1

- les modifications à apporter sont celles liées au seuil de 1000m² à passer à 50m²
- S'interroger sur le critère de 25% des surfaces d'enveloppe ou
- Rester aux seuils de 25% du cout construit → dans les faits pour le tertiaire les coûts de remplacement des climatisations à R22 obligation de changement entraîne des couts de travaux très souvent supérieurs à 25% du cout construits, les remplacements des façades rideaux fin de vie. Ces bâtiments rentrent dans le champ de l'application de la rt globale avec des coûts finaux qui ne sont pas prévus dans les budgets initiaux qui ne comprennent que le remplacement de l'élément.

Les travaux du plan grenelle sur le sujet ne manqueront pas de démontrer l'inapplicabilité financière de la RT globale et donc vont essayer d'en modifier le champ et de l'amoindrir

ISOLONS LA TERRE CONTRE LE CO_2

L'énergie la plus propre et la moins chère est celle que l'on ne consomme pas.

Champ d'application

Art. 1er. – Le présent arrêté a pour objet de déterminer les modalités d'application de l'article R. 131-26 du code de la construction et de l'habitation.

Les dispositions du présent arrêté s'appliquent aux bâtiments et parties de bâtiments existants de surface hors œuvre nette supérieure à 1 000 mètres carrés, à l'exception des catégories suivantes de bâtiments :

a) Les bâtiments ou parties de bâtiments qui, en raison de contraintes particulières liées à un usage autre que d'habitation, doivent garantir des conditions particulières de température, d'hygrométrie ou de qualité de l'air ;

b) Les bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques ;

c) Les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés, dans lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux ;

d) Les bâtiments destinés à rester complètement ouverts sur l'extérieur en fonctionnement habituel ;

e) Les bâtiments situés dans les départements d'outre-mer.

Les dispositions du présent arrêté s'appliquent lorsque sont entrepris des travaux de réhabilitation portant sur l'enveloppe, les installations de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation, d'éclairage ou les équipements utilisant les énergies renouvelables d'un bâtiment, pour un coût total supérieur à 25 % de la valeur du bâtiment concerné.

Article 2

Art. 2. – Les dispositions applicables aux bâtiments ou parties de bâtiments dont la date d'achèvement de la construction est antérieure au 1er janvier 1948 sont celles des articles 2 à 44 de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

Les dispositions applicables aux bâtiments ou parties de bâtiments dont la date d'achèvement de la construction est postérieure au 1er janvier 1948 sont celles des articles 3 et suivants du présent arrêté.

La date de 1948 doit évoluer pour passer à une date avant 1870 voir étude Collectif isolons la terre contre le CO2

Pour les autres exigences elles sont exprimées comme l'était la RT 2005

- Est-ce que le modèle est à considérer comme une expression selon la RT 2012 sans pour autant en retenir les seuils → oui avec seuils de Cep RT 2005
- Est-ce qu'on conserve les seuils de consommation de l'arrêté 13 juin 2008 et qu'on met en place un label au niveau RT 2012 → oui à THCE 2012 avec avenant existant
- Est-ce que on met une modalité intermédiaire en B Bio → oui au calcul , non à une exigence trop sévère, aller vers un max de 115 ??

Analyse

En l'état les exigences tertiaires sont formulées comme :

C rénovation < c ref arrêté

→ non conforme à l'expression d'objectif performanciel de la loi grenelle.

→ Difficile à réaliser quand l'immeuble est un immeuble classé CE 1 (C ref sans clim) alors que le bâtiment initial est climatisé

Faire donner une valeur absolue par type d'usage sans clim

et accepter une valeur de conso avec clim (poids de droit à climatiser) ??? Certains établissements ont des clim réglées à 21 °C alors qu'il n'y en a pas besoin.

Il faut prévoir dans les bails l'engagement de fonctionnement des climatisations à partir de 26°C et de démontrer que le dispositif de blocage de cette consigne est effectif

Proposition : R 131-29 CCH alinéa 1 → l'arrêté d'application n'est jamais paru. Il faudrait que ce texte soit publié prenant en compte que les installations de ventilation et de climatisation et de chauffage doivent disposer de réglage et programmation dont la température d'air de déclanchement minimale en rafraîchissement est de 26°C et maximale de chauffage est de 19°C.

4. Contributions et synthèses spécifiques aux groupes de travails

Groupe de travail « Utilisateurs » :

- Courrier de PERIFEM et du CNCC à destination de Maurice GAUCHOT datant du 10 octobre 2011.
- Synthèse du positionnement des utilisateurs du sous-groupe logistique – 22/07/2011
- Synthèse du positionnement des utilisateurs du sous-groupe commerce – 06/07/2011

Groupe de travail « Investisseurs Immobiliers » :

- Observations de l'ASPIM sur les bases du rapport final (26 septembre 2011) sur la préparation du décret d'application de la loi Grenelle 2 au parc tertiaire existant – 20/10/2011
- Remarques de la FSIF et de l'ASPIM suite au rapport final (26 septembre 2011) sur la préparation du décret d'application de la loi Grenelle 2 concernant l'amélioration énergétique du parc tertiaire existant – 08/10/2011

Groupe de travail « Collectivités Locales » :

- Contribution au rapport du comité de pilotage sur le projet de décret « Obligations de travaux d'améliorations de la performance énergétique dans les bâtiments existants, à usages tertiaire ou dans lesquels s'exercent une activité de service public » – 10/10/2011

Groupe de travail « Gestionnaires de patrimoine et exploitants techniques » :

- Contribution du groupe de travail sur la base du compte-rendu du Comité de Pilotage du 9 juin/version 17 juin 2006.
    - Auto-déclaration en énergie finale et primaire, extension du « bail vert », proposition de qualification des différentes consommations énergétiques – Document du 01/07/2011.

Groupe de travail « Construction » :

- Compte rendu de la réunion du 6 septembre 2011 du groupe de travail « Construction » – 12/09/2011

Groupe de travail « Architecture et Ingénierie » :

- Note de synthèse du GT Architecture et Ingénierie – 05/07/2011

Groupe de travail « Scientifique » :

- Propositions pour lutter contre l'effet d'aubaine du simple changement d'énergie – Jean Christophe VISIER (CSTB) et Cédric BOREL (IFPEB) – Email IFPEB pour le compte du GT Scientifique - 22/09/2011
- Caractère soutenable des dépenses et des incitations – Exposé de définitions hongroise et danoise, dans le cadre de l'action concertée européenne – 21/09/2011
- Synthèse des contributions du groupe scientifiques au 1er juillet 2011.

Groupe de travail « Experts Immobiliers » :

- Réponses Groupe Experts immobiliers suite au comité de pilotage du 11 mai 2011 – 26/06/2011

PERIFEM
ASSOCIATION TECHNIQUE DU COMMERCE ET DE LA DISTRIBUTION

cncc
Conseil National des Centres Commerciaux

Monsieur Maurice GAUCHOT
Président
CB Richard Ellis
145, rue de Courcelles
75017 Paris

N/Réf. :
FC/BG

Paris, le 10 Octobre 2011

Dossier suivi par Romain RIVOALLON (PERIFEM) et Christophe Garot (CNCC)

Pièces jointes : Note de position du sous groupe commerce

Objet : Rénovation Parc Tertiaire Commercial, Préoccupations issues du document « Bases rapport final 26 09 2011_Décret Rénovation Tertiaire » **présenté par M. BEAUR le 28/09/2011.**

Monsieur le Président,

Pour faire suite à la réunion du groupe Utilisateurs du mercredi 28 septembre, où le projet de rédaction du décret "Obligation de travaux dans l'existant" a été présenté, nous souhaitons vous faire part de nos préoccupations et remarques. Vous trouverez en première partie de ce courrier notre inquiétude vis-à-vis de l'application du dispositif du DPE tel qu'il est aujourd'hui. Ensuite en seconde partie, vous trouverez les questions que nous nous posons à la lecture du document dans son intégralité. Nous avons d'ailleurs déjà fait part des préoccupations relatives au DPE à M. Beaur par mail le 29 septembre dernier.

1) **Point concernant le dispositif du DPE**

Notre vive inquiétude réside dans les valeurs qui ont été présentées, celles du graphique DPE, qui sont totalement irréalistes pour les bâtiments de commerce.

A titre d'exemple, le ratio de consommation totale pour un magasin de type hypermarché **récent** (en RT2005), autrement dit le meilleur de l'existant, est de **1000kWhep/m²*shon*** (valeur que vous pourrez retrouver dans l'étude coréalisée avec l'Ademe "Site à haute efficacité énergétique").

En reprenant votre proposition d'utiliser l'échelle du DPE actuel et de réaliser des sauts de classe, notre bâtiment cité en exemple serait classé en **I**, dernière classe, alors qu'il est un bâtiment récent et performant.

Ainsi, **l'échelle du DPE n'est pas du tout adaptée aux bâtiments du commerce**. L'ensemble des sites commerciaux existants se retrouveraient bien au-delà de la classe I, et ainsi seraient soumis à une

obligation de réduction énergétique **dépassant les 50%** pour revenir en dessous de **750** comme vous le proposez. Ce qui est disproportionné compte tenu de ce qui est possible en termes de rénovation énergétique d'un bâtiment de commerce.

Nous proposons **deux** pistes possibles pour sortir de cette impasse technique :

1. Refonte profonde du système DPE prenant en compte **tous** les types de commerces (banques, boulangeries, garages, centres commerciaux, supermarchés, boutiques...), avec comme pour les bâtiments de logement, un niveau A en cohérence avec les futures valeurs Cep de la RT2012 Commerces.

2. ou Mise en place d'une obligation de réduction de consommation d'énergie ne s'appuyant pas sur une échelle DPE, mais s'appuyant sur une réduction du volume global de consommation d'énergie. C'est d'ailleurs la proposition que le sous groupe commerce du groupe « Utilisateurs » a proposé à la fin des consultations en juillet (voir pièce jointe) et qui proposait une réduction :
    - soit sur 20% de la consommation totale d'énergie (5 usages réglementaires + process). Cette consommation est issue de la facture du fournisseur d'énergie.

    - soit sur 38% de la consommation des 5 usages réglementaires du bâtiment, mesurée (à l'aide de sous comptage...) ou estimée (à l'aide d'un audit ou d'un diagnostic).

2) <u>Points et remarques vis-à-vis des bases du rapport final de la concertation</u>

❖ **Points concernant le DPE :**

- confirmer qu'il est établi en énergie primaire (le fait de retenir les étiquettes DPE comme indicateurs semble le confirmer mais cela n'est effectivement pas repris dans les diapositives analysées).
- préciser que le classement en DPE doit être fait à climat constant et à occupation constante
- le gain de deux tranches (catégorie H et I) doit être subordonné à une faisabilité financière et/ou technique.

❖ **Point sur le montant de l'obligation :**

- Le montant d'une obligation à -38% sur la totalité des énergies est pour nous irréaliste. Il est important de rappeler que la profession de commerçant implique de nombreuses contraintes liées :
    - aux obligations réglementaires spécifiques aux ERP, accessibilité, sureté
    - importante occupation en perpétuelle fluctuation : débit d'air élevé...
    - l'impossibilité économique de laisser vacant un magasin, pour raison de travaux. Difficulté d'engager des modifications du bâti (ouvrant, murs...) en vue d'exploitation commerciale accentué par l'impossibilité de déménager un bâtiment de commerce.
    - l'activité artisanale et industrielle mobilisant beaucoup de process (logistique, froid, cuisson, préparation ou fabrication, ateliers, peinture pour les garages, éclairage extérieur...)

Ces situations impliquent un état de référence de la performance énergétique supérieur aux autres types de bâtiments (niveau de performance DPE en I), et doit dont être pris en compte dans l'attribution de l'objectif d'économie d'énergie.

- Il est important de clarifier l'approche attendue par une obligation graduelle de -25% jusqu'en 2015, puis de XX% (-13% ?) pour 2020 ?

❖ **Points sur la soutenabilité des dépenses :**

- Le garde-fou basé sur le ROI correspond à une intention heureuse mais apparaît d'application trop complexe, d'autant plus si ces ROI se révèlent insoutenables.
- La modulation des droits de mutation semble hors sujets.

❖ **Point sur l'effet d'aubaine lié au changement d'énergie :**

Quel serait l'effet l'aubaine (définition plus précise) et quelles seraient les modalités d'encadrement de cet effet d'aubaine ?

Nous nous tenons bien entendu à votre disposition pour toute précision et souhaitons vivement aboutir à un texte réaliste que les enseignes du commerce pourront partager et mettre en œuvre.

Vous remerciant par avance de votre attention sur ce sujet très préoccupant pour nous (70 millions de m² concernés), je vous prie de croire, Monsieur, à ma grande considération.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à nos remarques. Nous restons bien évidement à votre disposition, pour toutes demandes complémentaires de votre part.

Nous vous prions de croire, Monsieur, à l'assurance de nos salutations les meilleures.

Franck CHARTON
Délégué Général de PERIFEM

Jean Michel SILBERSTEIN
Délégué Général du CNCC

Plan bâtiment Grenelle - tertiaire existant

Note de position du sous groupe de travail « commerce »

Le 1er juillet 2011

Contributeurs du groupe de travail :

PRESIDENT :

Romain Rivoallon – Périfem

SECRETAIRE

Aude le Vaillant – Procos

PARTICIPANT

Franck Makoviak - Darty

Robert Wittenberg - Renault

Caroline Rigaud – Procos

Christine Challe - CNPA (CGPME)

Jean-Michel Silberstein - CNCC

Nicolas Vandermeersch - Système U/Centrale nationale

Jean Dignat - Crédit Foncier

En préambule

Il est important de rappeler que le commerce, a des spécificités liées à ces différents métiers de manière quasi systématique (une boulangerie ne consomme pas de l'énergie comme le fait un fleuriste, un supermarché, un garage…). De cette manière, les 5 usages réglementaires sont rarement représentatifs de la consommation d'énergie d'un bâtiment de commerce. Soit parce que l'usage du bâtiment ne se prête que partiellement à ces usages (garages, boutiques…), soit parce que certains usages liés au process ont des interactions importantes avec le fonctionnement énergétique du bâtiment (obligation réglementaire de renouvellement d'air spécifique aux ERP, froid commercial, cuisson…)

Ainsi il est compliqué de dissocier le bâtiment de ses usages. En effet ces bâtiments ont pour destination d'avoir une activité de commerce (Un hypermarché ne deviendra jamais un immeuble de logement)

Afin de proposer une démarche visant à prendre en compte les exigences de réduction de consommation énergétique issues des Lois Grenelle, le groupe de travail a dans un premier temps construit un tableau permettant de représenter la diversité du parc commercial.

Activité	mode constructif	surface ordre de grandeur	surface de vente caractéristique	nombre de point de vente	Conso totale [kWh$_{ef}$/m$^2_{sv}$]
Supermarché	pied d'immeuble solo galerie marchande	400-2 500	1 000	10 362	600 / 650
Hypermarché	solo galerie marchande	2 500-25 000	5 500	1 594	600 / 650
Proximité	pied d'immeuble solo	70-400	150	15 986	
grand Commerce spécialisé	pied d'immeuble solo galerie marchande	400-50 000	2 000	11 500	110
A COMPLETER					

A la vue de ce tableau, nous pouvons remarquer que les problématiques énergétiques sont différentes en fonction du type d'activité commerciale, du mode constructif et du format de magasin. Ainsi il est possible de mettre au point une approche macroscopique visant à définir des objectifs de réduction des consommations énergétiques par typologie de bâtiments.

Pour veiller à la compétitivité du secteur, il est primordial de mettre au point un dispositif permettant d'intéresser les utilisateurs des bâtiments de commerce à améliorer leur performance énergétique. La rédaction de ce décret doit avoir des impacts raisonnables sur la continuité de l'activité des commerçants et doit être un moyen d'améliorer l'efficacité de ces entreprises à la vue des contraintes du métier de commerçant, d'artisan : fabricant, exploitant d'installation.

Identification des bâtiments concernés

Sortir de l'obligation de travaux :

- les bâtiments respectant la RT 2005 et ultérieurs, ou ayant un seuil de consommation énergétique équivalent (par exemple : <150 kWh_{ef}/m^2).

- les bâtiments ayant été rénovés et dont la progression de la performance énergétique aurait déjà atteint le niveau d'exigence visé par le décret.

Calcul de l'obligation

Le Grenelle demande une réduction de la consommation d'énergie pour 2020. Cela implique qu'il est primordial de commencer le chantier au plus tôt. Ainsi le point de départ de la consommation énergétique à améliorer, de chaque bâtiment, doit être disponible au plus tôt par les utilisateurs de bâtiment. Pour beaucoup d'exploitants, il n'est pas concevable, d'attendre qu'un état des lieux du parc soit réalisé pour démarrer les travaux d'amélioration. L'état des lieux en question pourrait prendre plusieurs années à être mené, il retarderait le démarrage des travaux qui doivent être mis en œuvre au plus tôt.

Le Grenelle 1 vise une diminution de 38% de la consommation liée aux 5 usages du bâtiment (chauffage, climatisation, circulation, éclairage et ECS). Cette approche implique que l'utilisateur dimensionne son obligation de résultat en fonction de la consommation d'énergie de son bâtiment. Cet objectif doit être suivi à travers l'exploitation et au gré des travaux engagés dans le bâtiment.

il est proposé d'établir le calcul de l'obligation:

- soit sur 38% de la consommation des 5 usages : cette consommation est mesurée (à l'aide de comptage, sous comptage…) ou estimée (à l'aide d'un audit ou d'un diagnostic)
- soit sur 20% de la consommation totale d'énergie (5 usages + process), la consommation des process (ex Consommations supplémentaires liées à la règlementation comme par exemple la Ventilation, le Froid alimentaire, la Cuisson, l'éclairage d'accentuation et des parkings) représentant en généralement la moitié des consommations du site.

Cette consommation totale est issue de la facture du fournisseur d'énergie. Le fournisseur doit pouvoir délivrer à ses clients, un historique des consommations d'énergie suffisamment fin pour pouvoir tirer une analyse énergétique saisonnière.

Un bâtiment de commerce peut rapidement évoluer, ainsi que ces différents usages de l'énergie. Comme par exemple, l'installation de bornes de recharges de véhicule électrique modifie fortement le comportement énergétique d'un bâtiment. Il faut donc pouvoir le prendre en compte à l'issue de cette période d'obligation. Ainsi la consommation énergétique cible, doit être fixé sur un périmètre de consommation énergétique comparable avec l'état initiale (usages, horaires d'ouvertures).

Point de départ de l'obligation

Le point de départ de l'obligation de travaux devra être appuyé par des factures de consommation d'énergie, des mesures, ou un autre moyen pertinent de calculer la consommation d'énergie d'un bâtiment de commerce (audit, diagnostic reconnu, …). Il est indispensable de récompenser les entreprises pionnières en matière d'efficacité énergétique qui ont supportées les filaires industrielles à l'initiative de ces solutions efficaces.

La loi Programme d'Orientation de la Politique Energétique du 13 juillet 2005 précise les moyens visant à améliorer la performance énergétique de la France (ITTER, EnR, efficacité énergétique…).

Depuis la parution de la loi POPE, il y a eu une démocratisation de l'efficacité énergétique, notamment grâce au dispositif des certificats d'économie d'énergie et aux excellents résultats de la première période (2006-2009) avec 84,5Twh cumac réalisée sur les 54 prévues. Certaines entreprises, en qualité de bon gestionnaire, ont choisi d'améliorer leurs bâtiments. Ces entreprises pionnières doivent donc, à juste titre être rétribuées de l'avance qu'elles ont obtenue.

La date de départ de l'obligation de travaux doit être cohérente avec les initiatives issues de la loi POPE (2005), éventuellement avant si l'exploitant est en mesure de démontrer la réalisation de ces gains.

Mise en œuvre de la réduction

La phase précédente permettait de fixer le montant d'économie à atteindre à l'issue 2020. Les bâtiments n'ayant pas encore atteint cet objectif de réduction, devront obligatoirement engager des actions, travaux en visant l'objectif définit.

Compte tenu de la diversité des gisements d'économies d'énergie présente dans tous les métiers du commerce, il est du ressort de l'utilisateur et du propriétaire, connaissant le bâtiment et son exploitation, de prioriser les actions à engager. Afin d'assurer une rentabilité et une efficacité énergétique maximum, les actions pourront être portées sur tous les postes de consommation liés au bâtiment et à son utilisation. De même le recours à des sources d'énergies renouvelables (solaire, bois, géothermie, PAC…) devront être valorisés dans la mesure où elles contribuent à une meilleure efficacité d'approvisionnement en énergie du bâtiment.

Les dispositifs (éco prêt, Certificats d'Economie d'Energie, …) incitant le recours aux solutions technologiques efficaces, doivent pouvoir être utilisées aisément et massivement pour faire face à la demande du secteur du bâtiment.

Proposition de séquençage

Compte tenu du faible taux de pénétration des mesures réglementaires dans les petites organisations, il serait probablement plus raisonnable de prévoir un aménagement de l'obligation pour les bâtiments des entreprises concernées.

Propositions :

- Diviser l'objectif de -38% ?
- Appliquer les mesures que pour les entreprises de plus de XXX personnes ?

Mais attention, quid de la pérennité de la compétitivité des PME ! Que représente le budget « énergie » dans le compte de résultat d'un petit commerçant ? Peut-il augmenter de 40% sans avoir d'impact sur le CA ?

Et toujours les 2 000 m2

La notion d'attribuer l'obligation de réduction des consommations d'énergie selon la surface ne semble ni ambitieuse, ni crédible. Dans le secteur du commerce, elle n'impacterait que 2% des entreprises, soit uniquement les commerçants des grandes surfaces alimentaires et les grands magasins (voir : http://www.insee.fr/fr/themes/tableau.asp?reg_id=0&ref_id=NATSOS12301).

Cas particulier des relations locataires-bailleurs : qui fait quoi ? qui paye quoi ?

Les travaux d'amélioration d'efficacité énergétique doivent être menés de manière cohérente par rapport à leur rentabilité. Ils devront être supportés soit par l'utilisateur soit par le propriétaire en fonction de la destination des travaux.

La mise en place du décret devra t'il forcément passer par l'application de l'annexe environnementale ?

L'annexe environnementale du bail pourrait fournir un cadre pour formaliser des engagements réciproques des utilisateurs et des bailleurs. Mais leurs mise en œuvre est complexe car elle dépend de leurs relations.

Dans le cas de l'obligation d'intégrer des engagements dans l'annexe environnementale, quid : si les deux parties ne s'entendent pas ou ne mettent pas en œuvre leurs engagements ? Ils se verraient infliger des « pénalités » ? Proportionnels à quels critères ? Ou une instance obligerait l'un et/ou l'autre à entreprendre les travaux ?

Cas des copropriétés : à voir ?

Comment intéresser une copropriété mélangeant des parties ayant des destinations différentes ? (cas d'un immeuble ayant des commerces en pied d'immeuble et des logements au-dessus).

Encourager les investissements

Il est important de pouvoir accélérer les amortissements des équipements qui présenteraient des gisements important d'économie (ex : chaudière mal dimensionnée et inadaptée…).

Quels seraient les aménagements qui le permettraient ? (crédits d'impôts et prêts spécifiques, leasing, CPE, modification des règles comptables,…)

Le dispositif des certificats d'économie d'énergie offre une bonne visibilité sur les technologies et les bonnes pratiques énergétiques, il faut promouvoir l'utilisation de ce dispositif.

GROUPE UTILISATEURS
Sous-groupe Logistique

Préambule :

Dans le respect des différentes R.T, les informations concernant les valeurs de performance énergétique des bâtiments sont déclaratives.

De ce fait les travaux nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments peuvent faire l'objet d'études, de préconisations et de mises en œuvre par tout maitre d'œuvre ou bureau d'étude indépendant.

Seuls, conformément à la loi, les DPE restent du seul domaine d'experts agréés.

Il est rappelé que l'étude d'impact annexée au projet de loi précise que, compte tenu de la diversité du parc des bâtiments tertiaires existants ainsi que des fortes contraintes financières et techniques, il ne s'agit pas d'imposer une performance énergétique identique pour tous les bâtiments concernés, mais d'encourager une progression équivalente et optimisant le rapport entre le coût des travaux entrepris et le gain de consommation obtenu.

S'agissant de bâtiments existants, les modalités d'application précisées par le décret en Conseil d'Etat tiendront compte de l'état initial et de la destination du bâtiment (le sous groupe logistique tient à rappeler ici la grande diversité d'usage et de destination des bâtiments logistiques permettant de qualifier certains d'entre eux comme industriels), des contraintes techniques exceptionnelles (à ce titre les bâtiments « froids » devront etre traités de manière différente que les entrepôts dits « secs »), de règles d'accessibilité pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite, des nécessités liées à la conservation du patrimoine historique.

Le groupe des utilisateurs rappelle qu'il conviendrait de mettre en harmonie les lois, réglementations et normes concernant le chauffage, l'éclairage, le renouvellement d'air. Exemple : chauffage à 19° rêve ou réalité ?

Principaux points d'accord du groupe Utilisateurs

1) Date de départ de l'application de la loi Grenelle 2 de l'environnement

   01-01-2012, avec codicille indiquant que la date de départ de mesure de réduction des économies d'énergie pourrait être celle de tous travaux justifiant cette réduction à compter de la promulgation de la loi du Grenelle 1 de l'environnement (03-08-2009) ou de la loi POPE (2005).

2) Gains de 38% sur l'énergie

   Le groupe de travail préconise le respect de la loi Grenelle 2 de l'environnement par conséquent le calcul des gains totaux ou partiels (échelon du DPE) sur les 5 usages liés

au bâtiment ainsi que sur la liste des travaux d'amélioration indiquée à l'annexe 1dans la directive européenne 2010/31/UE du 19 mai 2010 jointe.
Le sous groupe logistique recommande pour les actifs relevant de son secteur intégrant souvent du process de ramener l'objectif de 38 % d'économies à 20% pour les immeubles incluant du process (entrepôts froids positifs et négatif).
Les travaux d'amélioration recommandés ne s'appliquent pas tous au secteur logistique et considérer que seul le DPE puisse faire référence en la matiére n'est pas applicable dans la mesure ou d'un point de vue réglementaire la plus grande partie des batiments logistiques n'est pas soumise à la RT , seule la partie bureaux et locaux sociaux l'étant .
Ainsi, les bâtiments logistiques d'une manière réglementaire pourraient s'exonérer quasi totalement des contraintes imposées par la RT.
En outre, le sous groupe logistique insiste sur le souhait de sortir de l'obligation de travaux et préconise de se focaliser sur une OBLIGATION DE RESULTAT, intégrant notamment ainsi les économies qui pourraient provenir de l'amélioration des consommations liées au process intégré dans certains bâtiments.

Le groupe d'autre part demande que soient publiées les études des DPE dans les bâtiments de l'ETAT engagées avant 2012 permettant de préciser les évaluations globales quant au coût des travaux, l'économie atteinte et la valeur unitaire de l'énergie économisée.

3) Création d'un observatoire des consommations

Le groupe de travail insiste sur la nécessité de créer un observatoire des consommations d'énergie. Les entreprises ou propriétaires devront faire leur déclaration de consommation d'énergie et devront pouvoir en justifier en cas de besoin.

Les premiers relevés serviront de base aux calculs d'amélioration.

4) Applications

Selon la directive européenne 201/31/UE du 19 mai 2010 par bâtiment et par typologie correspond à l'annexe 1 paragraphe 5 de la directive jointe.

5) Seuil

Application de l'article 4 de la directive 2010/31/UE

A) Article 4 : directive Européenne 2010/31/UE Alinéa 2 – exclusion
- Bâtiments protégés, environnement classé
- Lieux de cultes
- Constructions provisoires avec durée d'utilisation de moins de 2 ans
- Sites industriels
- A ce titre , le sous groupe logistique du fait du process intégré dans certains entrepôts et le fait que les bâtiments logistiques sont en France soumis au régime des Installations Classées (ICPE) , considére que les batiments correspondants peuvent rentrer dans la

catégorie « Sites Industriels » et échapper ainsi à la directive Européenne sus visée.

- Bâtiments indépendants d'une superficie utilise totale inférieur à 50 m²

B) Cependant les utilisateurs proposent un seuil de 2000 m² conformément à ce qui est prévu dans le bailleur vert ainsi que les bâtiments construits selon la R.T 2005, mais les acteurs du commerce pensent qu'il faut moduler pour les petits et moyens commerces ainsi que pour les PME/PMI. Dans ces cas, la satisfaction aux exigences minimales en matière de performance énergétique doit être techniquement, fonctionnellement et économiquement réalisables (CF ART 7 Paragraphe 2)

6) Energie

Les calculs sont à faire conformément à la loi Grenelle 2 en énergie primaire.

Financement

- Soit par des mesures fiscales d'accélérations d'amortissement sur les travaux, les équipements et les matériels (chaufferie, ventilations, climatisations, ascenseurs etc…)

- Soit par des mesures de financement bancaire à des taux incitatifs.

REMARQUES DE LA FSIF ET DE L'ASPIM SUITE AU RAPPORT FINAL (26 septembre 2011) SUR LA PREPARATION DU DECRET D'APPLICATION DE LA LOI GRENELLE 2 CONCERNANT L'AMELIORATION ENERGETIQUE DU PARC TERTIAIRE EXISTANT

- Point de forme : le document devrait être à en-tête du Plan bâtiment Grenelle et non CBRE

- Points concernant le DPE :
    - confirmer qu'il est établi en énergie primaire (le fait de retenir les étiquettes DPE comme indicateurs semble le confirmer mais cela n'est effectivement pas repris dans les diapositives analysées)
    - confirmer le traitement de la consommation si la déclaration d'énergie est faite hors process, les limites des classes de DPE restant inchangées
    - le gain de deux tranches (catégorie H et I) doit être subordonné à une faisabilité financière et/ou technique
    - dans le cas d'objectifs globalisables au niveau du patrimoine entier, la comparaison s'effectue entre un DPE moyen des immeubles composant le patrimoine en année de référence et un DPE moyen des immeubles composant le patrimoine en 2020
    - préciser que le classement en DPE doit être fait à climat constant et à occupation constante. A l'appui de cette remarque nous citons 2 exemples qui montrent les effets pervers d'une variation de climat ou d'occupation :

      <u>le premier : à occupation constante à 100% :</u>

      Malgré les actions menées en 2 ans si l'on ne tient pas compte de la correction climatique entre 2008 et 2010, on passe de **H à I** (de 650 à 760 kWhep/m²/an), alors que l'on gagne une étiquette à climat constant (**de H à G**, soit de 650 à 490 kWhep/m²/an, donc déjà très proche de la valeur seuil de la classe **F**, objectif à atteindre).

      <u>le second : avec un taux d'occupation qui évolue</u>

      Un immeuble a été mesuré en 2008 à 165 kWhep/m²/an avec une occupation de 9%, soit en classe **D**. En 2010, avec une occupation à 94%, il se situe en classe **G** (551 kWhep/m²/an, sans correction climatique). En 2011 une nouvelle libération pourrait nous faire "gagner" une classe, soit de **G à F**, alors même que si l'immeuble était occupé à 100% nous serions peut être en **H** ?

- Points sur la soutenabilité des dépenses :

  - La modulation des droits de mutation semblent hors sujet
  - Le garde – fou basé sur le ROI correspond à une intention louable mais apparaît d'application trop complexe. Néanmoins, il est rappelé que que l'ASPIM a formulé des propositions destinées à chiffrer la limite du ROI acceptable : « *temps de retour de l'investissement / montant de l'économie d'énergie (au coût de l'énergie à la date à laquelle le calcul est réalisé) inférieur ou égal à 7 ans » et « montant des travaux ≤ un an de loyer annuel*

- Point sur l'effet d'aubaine lié au changement d'énergie :

Quel serait l'effet l'aubaine (définition plus précise) et quelles seraient les modalités d'encadrement de cet effet d'aubaine ? Il est rappelé que l'évolution de l'énergie primaire est l'objectif retenu dans le cadre du Grenelle par les pouvoirs publics ; « encadrer » ou « corriger » les changements d'énergie en ajoutant un critère carbone marque une rupture avec les objectifs auxquels le secteur immobilier s'adapte et, de surcroît, complexifie le dispositif

Observations de l'ASPIM sur les bases du rapport final (26 septembre 2011) sur la préparation du décret d'application de la loi Grenelle 2 au parc tertiaire existant

Page 3 : Faculté laissée aux propriétaires – utilisateurs d'inclure ou non leur process

Nous ne comprenons pas le sens de cette formulation et souhaitons obtenir des précisions.

Page 5 : Atteinte des objectifs globalisable au niveau du patrimoine entier ou par immeuble

Intègre-t-on bien sous ce thème « l'arbitrage vertueux », i. e. la cession d'un immeuble au profit d'une acquisition mieux classée sur le plan de la consommation énergétique ?

Page 6 : Exclusions élargies aux ateliers ou assimilés annexes aux bureaux ou commerces

Que vise-t-on ? Existe-t-il une définition juridique des « annexes » en immobilier ou faut-il en prévoir une dans le décret ?

Page 9 : Etablir des garde-fous basés sur le ROI selon la nature des travaux réalisés

La distinction par « types de travaux » nous semble difficile à mettre en œuvre. Nous rappelons par ailleurs que l'ASPIM a formulé des propositions destinées à chiffrer la limite du ROI acceptable :

- temps de retour de l'investissement / montant de l'économie d'énergie (au coût de l'énergie à la date à laquelle le calcul est réalisé) inférieur ou égal à 7 ans

et

- montant des travaux ≤ un an de loyer annuel (par exemple moyenne n-1 et n-2).

Page 9 : Créer un dispositif SIIC-3-vert avec imposition à taux réduit pour les vendeurs en contrepartie d'un engagement de performance énergétique pris par les acheteurs (SIIC-OPCI-SCPI)

Nous sommes critiques sur cette approche trop restrictive de la prorogation éventuelle du 210 E. Prenons l'exemple théorique d'un impôt réduit de (33 $^{1/3}$% à 19%) appliqué sur une PV de 20%. Soit 2,86% de la valeur du bien, soit (avec un rendement de l'actif de 5%) 6,9 mois de loyers, ce qui peut être nettement insuffisant pour financer des travaux lourds de remise aux normes (ce calcul est par ailleurs optimiste du fait qu'une partie de l'avantage est en fait captée par le vendeur au moment de la cession dudit actif).

Page 9 : … (Les trois points de suspension)

Sans pouvoir affirmer qu'elles relèvent du décret en cours de préparation, nous mentionnons ici les mesures identifiées par l'ASPIM pour permettre aux SCPI de respecter les prescriptions du Plan Bâtiment :

1) l'affectation du montant des travaux sur la prime d'émission (avec diminution du montant des capitaux propres)

2) la constitution d'une provision pour grosses réparations spécifique, la « PGR verte », constituée à partir d'un plan de travaux et dont les montants constitués pour la doter seraient immédiatement déductibles du résultat distribuable. La « PGR verte » serait utilisée à mesure de l'accomplissement des travaux.

3) le rehaussement des plafonds réglementaires[1] pour les travaux d'agrandissement et de reconstruction[2] et de cession des éléments d'actifs.

Page 10 : Prôner la révision du seuil d'application du bail vert à 1000 m² et /ou à l'immeuble

Nous souhaitons une approche cohérente des pouvoirs publics, i. e. reconnaissance explicite dans le décret que les baux ou immeubles pour lesquels le « bail vert » ne peut s'appliquer (par application du règlement) peuvent être sortis du périmètre du patrimoine concerné par le Plan Bâtiment (approche immeuble par immeuble).

Page 10 : Encadrer l'effet d'aubaine lié au changement d'énergie

Nous ne comprenons pas le sens de cette formulation et souhaitons obtenir des précisions. Vise-t-on les locataires ?

* *

*

[1] COMOFI, art. R. 214-116.

[2] *« Ces travaux doivent seulement être destinés à conserver ou à améliorer la rentabilité locative des immeubles »*, Mémento pratique Francis Lefebvre, Sociétés civiles, 2010, n°36511, p. 768.

Octobre 2011

Plan Bâtiment Grenelle

Groupe de travail « Collectivités territoriales »

Contribution au rapport du COPIL
sur le projet de décret « Obligations de travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants, à usage tertiaire ou dans lesquels s'exercent une activité de service public ».

L'article 3 de la loi Engagement Nationale pour l'Environnement du 12 juillet 2010, précise que *«Des travaux d'amélioration de la performance énergétique sont réalisés dans les bâtiments existants à usage tertiaire ou dans lesquels s'exerce une activité de service public dans un délai de huit ans à compter du 1er janvier 2012.*
« Un décret en Conseil d'Etat détermine la nature et les modalités de cette obligation de travaux, notamment les caractéristiques thermiques ou la performance énergétique à respecter, en tenant compte de l'état initial et de la destination du bâtiment, de contraintes techniques exceptionnelles, de l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou de nécessités liées à la conservation du patrimoine historique. Il précise également les conditions et les modalités selon lesquelles le constat du respect de l'obligation de travaux est établi et publié en annexe aux contrats de vente et de location. »

Les collectivités locales, et leur groupement doivent donc mettre en œuvre obligatoirement, après la publication du décret, des travaux pour l'amélioration de la performance énergétique de leurs bureaux et des bâtiments où s'exerce une activité de service public.

Le rapport « Chantier collectivités territoriales » du Plan Bâtiment Grenelle, réalisé sous l'autorité du sénateur Pierre Jarlier et remis en juillet 2010, a montré que l'effort à produire par les collectivités territoriales sur leur patrimoine serait conséquent avec un coût global de l'ordre de 50 milliards d'€ à prendre en charge; soit une dépense annuelle de 6 milliards d'€ pour respecter l'objectif de 2020.

Fort de ce constat, les travaux du COPIL pour **l'élaboration du futur décret** entendent privilégier une démarche visant à :

- définir précisément le périmètre du décret **(exclusions de certains bâtiments**)
- ne pas se fixer d'objectif de gain de 38% et d'atteinte de 150 kW/m²/an (objectif que le législateur n'a pas rendu obligatoire pour le tertiaire non résidentiel des collectivités locales), mais plutôt **progresser par segments de classe énergétique** en se laissant des marges de manoeuvre pour les travaux à engager et actions à mener .

Le cadre ainsi défini permettrait en effet de réduire le poste « énergie » des bâtiments publics, en investissant de manière raisonnable, compte-tenu de l'action à conduire en ce qui concerne les comportements des salariés et des usagers et naturellement l'organisation et le fonctionnement des services publics (cette action ne relevant pas toutefois de la loi ou du décret). Il doit donc être possible de réaliser des rénovations avec une ambition énergétique volontariste et efficace.

Aujourd'hui, l'état de la réflexion sur le projet de décret ne conduit pas à distinguer les bâtiments publics des bâtiments privés, la loi distinguant cependant « parc tertiaire » et « bâtiments dans lesquels s'exercent une activités de services public », sans qu'on puisse apprécier quelles conséquences concrètes tirer de cette distinction.

Aussi, le groupe de travail « Collectivités territoriales » préconise la possibilité **d'évaluer l'amélioration de la performance énergétique du patrimoine d'une collectivité dans son ensemble, et non bâtiment par bâtiment**, **par saut de classes énergétiques calculées en moyenne pour l'ensemble du parc tertiaire d'une collectivité.**

Ce mode d'intervention sur le parc, compatible d'une part avec les moyens financiers des collectivités territoriales et de leurs groupements, d'autre part avec la nature pluriannuelle de la programmation des travaux, permettrait de constater les progrès réalisés en 2020 sur l'ensemble du parc. Cela conduirait, d'ici cette date, à « traiter » en priorité et massivement les bâtiments les plus énergivores, lesquels nécessitent de mobiliser les ressources financières les plus importantes.

On ne peut contraindre en effet à des résultats annuels, bâtiment par bâtiment, compte-tenu de la situation financière très contrainte des collectivités locales, d'autant plus que l'approche globale du parc de la collectivité que nous proposons permet une analyse plus cohérente de la situation et conduit à une affectation raisonnée des dépenses prioritaires pour obtenir des économies d'énergie efficaces **(et ce d'autant** que **l'ingénierie publique, mais aussi privée, fait défaut** ou est aujourd'hui difficile à mobiliser)..

Le GT « Collectivités territoriales » souligne en conséquence qu'il est primordial d'apporter aux collectivités une assistance et une ingénierie forte et rappelle à l'Etat son engagement sur la mobilisation de ses services déconcentrés et de son réseau scientifique et technique.

Pour autant il demeure une interrogation forte à ce jour, sur la réalisation et les objectifs de travaux à atteindre, et plus particulièrement sur le volet contrôle et suivi.

Plus précisément, si l'article 3 de la loi Grenelle 2 ne prévoit pas de sanctions en cas de non exécution de travaux sur le tertiaire existant, en revanche selon l'article 1 de cette même loi une attestation de travaux doit être établie après travaux de réhabilitation thermique. Le décret prévoyant ce dispositif est en cours d'adoption au sein du Gouvernement.

Ainsi, si le décret « attestation » en cours d'approbation doit, conformément à la loi, préciser les modalités de délivrance d'une attestation à établir à l'achèvement de travaux après réhabilitation thermique des bâtiments existants, la question se pose de savoir si cette obligation concerne aussi les bâtiments du parc tertiaire.

En effet, les obligations sont différentes selon les cas. La loi Grenelle 2 a fixé une obligation de rénovation thermique avec un objectif de performance de 38% de gain pour les logements. Pour le tertiaire, les objectifs de performance ne sont pas fixés, seule une obligation de travaux pour les bâtiments existants étant inscrite dans la loi (article 3 de la loi Grenelle 2).

Le ministère a ainsi fait savoir que *« Le projet de décret relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique des bâtiments existants, traite de manière tout à fait indifférente les bâtiments à usage résidentiel et ceux à usage tertiaire. »*

Or, les orientations du PBG sur le décret bâtiment tertiaire se dirigent vers une obligation de moyens via des travaux ou actions visant à intégrer des sauts de classe (de 25% environ) jusqu'en 2020 et non de se donner des objectifs de performance. Il nous a ainsi été indiqué que les *« attestations (étaient incluses dans) la continuité de la réglementation thermique des bâtiments existants, créée il y a de cela 4 ans avec la mise en place d'un volet "élément par élément" en 2007 et d'un volet "Globale" en 2008 (pour les rénovations plus importantes) ».*

La sortie du décret « attestation de travaux » anticipe donc le décret à venir sur les obligations de travaux sur le parc tertiaire, le ministère stipulant en effet : « Garantir le respect des exigences » de la RT sera donc nécessaire pour tous travaux concernant la réhabilitation thermique, et *ce « quels que soient les travaux ou exigences imposés par le décret à venir sur le tertiaire…*

***Ces travaux**, s'ils touchent à l'enveloppe d'un bâtiment ou à ses équipements énergétiques, devront impérativement respecter les exigences de la réglementation thermique des bâtiments existants ».*

Aussi, à ce stade de la réflexion, notre interrogation porte sur la compatibilité entre l'application de la RT (2005 ou 2012 ?) et les seules exigences de saut de classes que le Chantier tertiaire a préconisé, dans la mesure où un contrôle d'achèvement est bel et bien imposé par la loi sur l'application de la RT.

- ***Soutenabilité financière***

La question principale reste la soutenabilité des investissements, dans ce délai de 8 ans, pour les collectivités territoriales (voir en ce sens lettre du 22 septembre 2011 du président de l'ADF au Ministre).

La proposition d'un des groupes de travail du COPIL d'autoriser les collectivités territoriales à moduler les droits de mutation selon la performance énergétique des bâtiments ne recueille pas l'adhésion du groupe de travail « Collectivités territoriales », (même s'il ne s'agirait que d'une *« faculté offerte aux collectivités locales afin de favoriser sur leur territoire la restructuration du parc existant).*

- ***Bâtiments publics à exclure de l'obligation de travaux.***

Le GT « Collectivités territoriales » propose que certains types de bâtiments soient exclus : les lieux de culte, les marchés couverts, les parkings, les équipements sportifs en fonction de leurs usages (hors vestiaires et accueil), les sites industriels et ateliers, les lieux de stockage, d'archives, les stations d'épurations, les bâtiments classés.
Il est par ailleurs noté que *« le concept d'ateliers de stockage recouvre 2 notions différentes – ateliers et stocks. La partie **ateliers** ainsi que les installations techniques produisant quelque chose pourraient se rattacher aux locaux de production exclus du champ de la loi. Quant aux locaux de **stockage et aux archives**, ils pourraient être distingués selon qu'ils sont chauffés au dessus d'une certaine température ou non. De toute façon il est probable que leurs consommations les situeraient plutôt dans les catégories A, B ou C où les efforts proposés sont minimes. »*

- ***Autres observations***

- Aucune obligation de résultat ne doit donc être exprimée mais seulement une obligation soutenable de moyens (incluant des actions), **comme le recommande d'ailleurs le rapport du Sénateur Doligé** ;

- Seuil d'application par bâtiment : La nouvelle directive européenne fixerait le seuil d'intervention à plus de 250m² et uniquement à partir de 2015. Il semble nécessaire de maintenir dans le projet de décret le seuil des 2000 m^2 à partir duquel les travaux seraient à réaliser **– le seuil européen étant en effet un seuil indicatif;**

- Permettre la simplification du dispositif CEE pour les petites collectivités et encourager l'utilisation du CPE par les collectivités territoriales ;

- L'évaluation de la progression des travaux de réhabilitation thermique attendue de 2012 à 2020 pourrait reposer pour le GT « Collectivités territoriales » sur un dispositif **auto-déclaratif annuel,** sur la base de la plus basse des consommations finales tous usages **(base : moyenne** des 3 années 2009, 2010, 2011) ;

- Enfin, le GT « Collectivités territoriales » rappelle, conformément au rapport de Pierre Jarlier, qu'il est tout autant nécessaire de travailler sur les usages (bonnes utilisations et exploitation des locaux, informations des salariés, organisations des services, accueil du public, etc…) que sur les travaux, les actions sur les « usages » permettant aussi d'atteindre de réelles diminutions de consommations d'énergie, objectif premier de la disposition de l'article 3 de la loi Grenelle 2.

Plan Bâtiment Grenelle / Chantier Rénovation Tertiaire

Contribution du GT Gestionnaires de patrimoine & Exploitants en date du 1er juillet 2011

Comité de pilotage
Compte rendu au 17 juin 2011 de la réunion du mercredi 9 juin 2011

Présents :

GT Utilisateurs : Michel Ginot (ADI)
GT Investisseurs : Dorian Kelberg (FSIF)
GT Gestionnaires de patrimoine et Exploitants techniques : Roger-Marc Gaudiot (UNIS) et Denis Szkobel (FEDENE/SYPEMI)
GT Collectivités locales : Florence Masson (AMF)
GT Construction : Anne Valachs (SERCE) et Pascal Payet (FFB)
GT Architecture et Ingénierie : Frédéric Moreaux (SYNTEC Bâtiment) et Frédéric Denisart (Ordre des Architectes)
GT Scientifique : Cédric Borel (IFPEB)
France Domaine : Pierre Sédillot
Plan Bâtiment Grenelle : Jérôme Gatier
Plan Bâtiment Grenelle : Anne-Lise Deloron
Cabinet Lefèvre Pelletier et Associés : Véronique Lagarde
CB Richard Ellis France : Maurice Gauchot
CB Richard Ellis France : Christian Béaur
CB Richard Ellis France : Yannick Besnier

Excusés :
GT Experts Immobiliers : Jean-Eric Fournier (RICS) et Jean-Philippe Carmarans (RICS)
MEEDM/DHUP Pierre Bonnemayre et Marie-Christine Roger

Nota Bene : Le présent compte-rendu constitue une première version au 17 juin du compte-rendu pour vous permettre d'avancer dans vos réunions respectives. Elle sera éventuellement complétée dès que nous aurons reçu les dernières synthèses de travaux des Groupes de Travail que nous attendons.

I. Préambule : Récapitulatif des positions principales que nous considérons comme actées suite à nos Comités de Pilotage des 13 avril, 11 mai et 9 juin

Cadrage du périmètre du futur décret :

1. **Prise en compte des obligations européennes et notamment des directives 2010/31/UE (Performance énergétique des bâtiments) et 2006/32/CE (Efficacité énergétique dans les utilisations finales et services énergétiques)**

2. **Réduction effective des <u>consommations globales toutes énergies et tous usages</u> à l'horizon 2020**
   N.B. : inclus la production d'énergie renouvelable sur site (en déduction).

3. **Connaissance des consommations** :
   - base auto-déclarative annuelle
   - en énergie finale, à convertir également en énergie primaire
   - obligation de transparence propriétaire/locataire
   - préconisation de création d'un Observatoire pour suivre l'évolution (les progrès).

4. **Ecole « RT/5 usages en énergie primaire » et Ecole « Consommation Globale en énergie finale »**
   Les 2 approches doivent et peuvent coexister :
   - la RT est à appliquer pour les travaux affectant la performance énergétique (respect de la Loi)
   - la Consommation Globale en énergie finale et primaire (cf directive européenne) tous usages est à réduire selon les classes ou courbes de progrès de consommations qui restent à définir.

5. **Unités de mesure de référence** : $kW.h_{ef}/m^2.an$ et $kW.h_{ep}/m^2.an$
   L'unité de surface à retenir définitivement pourra tenir compte des travaux en cours au sein du Ministère de l'Ecologie en vue d'unifier et de simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.

6. **Périmètre d'intervention pour les travaux de rénovation** :
   Concernera les <u>actions et/ou les travaux</u>.

7. **Périmètre de patrimoine** : par bâtiment (ou partie de bâtiment) concerné, avec la faculté de raisonner au niveau d'un portefeuille, patrimoine, territoire.

   Ndlr : nous pensons toutefois que le suivi des progrès par bâtiment est dans tous les cas nécessaire afin de pouvoir prendre en compte toutes les évolutions de destinations ou de stratégie possibles.

8. **Date d'effet** : Principe de prise en compte proposé pour la consommation annuelle de référence :
   - soit auto-déclaration annuelle pour la consommation finale 2011 et primaire (cf directive européenne)
   - soit auto-déclaration annuelle sur la base de la plus basse des consommations finales et primaire (cf directive européenne) tous usages des 3 années 2009, 2010, 2011.

II. Feuille de route spécifique à certains groupes de travail en complément des demandes du Copil du 11 mai 2011 (chapitre IV de ce Copil)

1. GT Scientifique :

Etudier et proposer une étiquette énergétique sur la base des différentes catégories de DPE, basée sur les énergies finales auto-déclarées (tous usages, en classes d'énergie finale et primaire), qui tienne compte de l'intensité énergétique des activités des bâtiments et de leur consommation de référence initiale : considérer entre autres le DPE Public déjà annexé (email du 19 avril) comme suite n°1 au compte-rendu du COPIL 13 avril 2011.
Le niveau de progrès entre la consommation moyenne d'une classe vers l'autre classe devra rester compatible avec le niveau de progrès envisagé dans le cadre de l'article 5 de la Loi Grenelle I.

Proposer alternativement une courbe d'effort à atteindre, également selon la consommation de référence initiale avec les mêmes contraintes de niveau de niveau de progrès que ci-dessus.

Nota Bene : il reste entendu qu'une étude d'impact économique interviendra à la suite.

2. GT Investisseurs, Utilisateurs et Gestionnaires-Exploitants

Il semble difficile de traiter de la même façon les cas de propriétaire utilisateur et de propriétaire investisseur avec locataire, donc travailler sur les points suivants :

- comment organiser la relation propriétaire – locataire pour la réalisation des travaux en site occupé ? Dispositif déjà existant dans l'annexe environnementale (decret Bail vert) , peut être faut il faire évoluer cette annexe !
- comment tenir compte d'un changement de locataire ou de propriétaire utilisateur dans la période 2012 – 2020 ? Dispositif déjà existant dans l'annexe environnementale (decret Bail vert) , peut être faut il faire évoluer cette annexe !

- le principe de déclarer la consommation finale et primaire (cf directive européenne) étant retenu, comment tenir compte de la part de cette consommation qui relèvera du process de l' utilisateur qu'il soit propriétaire ou locataire, ou bien d'un usage spécifique ou plus intense ? Faut il retenir une ou plusieurs normes définissant l'usage normal (horaires, jours d'exploitation, ...) ?

  L'application du protocole IPMVP y pourvoit, peut être faut il un protocole simplifié pour les actifs de faible taille !

Il y a deux manières de qualifier l'énergie consommée :

- Par le périmètre d'usage
- Par le mode calcul

Les définitions par l'usage distinguent :

- les consommations découlant des caractéristiques de l'immeuble
- et celles découlant des caractéristiques de l'immeuble + celles découlant de l'usage des occupants, à savoir :

L'énergie intrinsèque :

L'énergie intrinsèque découle des caractéristiques d'un bâtiment, indépendamment du comportement des utilisateurs. Ce sont essentiellement les 5 usages retenus dans la norme RT 2012.

L'énergie globale :

L'énergie globale est l'ensemble des énergies consommées sur un site, découlant des conditions de fonctionnement intrinsèque du bâtiment, de son usage et du comportement des utilisateurs.
Elle intègre donc le chauffage, l'éclairage, l'énergie des ordinateurs, les ascenseurs, l'eau chaude, la ventilation, toutes les prises de courant, … ; déduction faite des énergies produites directement sur l'immeuble.

Les définitions par le mode de calcul sont les suivantes :

L'énergie finale :

L'énergie finale est celle figurant sur les factures des fournisseurs d'énergie.

Elle est indépendante du périmètre d'usage et ne doit pas être confondue avec l'énergie globale consommée par un site.

L'énergie primaire :

L'énergie primaire correspond à l'énergie finale, augmentée des pertes de distribution et des consommations des producteurs et des transformateurs d'énergie.
Pour l'énergie électrique, le coefficient moyen en France, compte tenu du profil énergétique, est de 2,58, c'est-à-dire que, pour délivrer sur un immeuble 100 kw, il a fallu consommer 258 kw. En fonction des types d'énergies utilisés, le rapport entre énergie primaire et énergie finale (l'énergie facturée) peut être très différent.
Le décret impose une diminution en énergie primaire.
Ce point est extrêmement important.
Si nous prenons l'exemple d'un propriétaire, qui utilise une chaudière électrique et qui se voit facturer sur son immeuble 100 kw, l'énergie primaire comptabilisée dans le cadre du décret est de 258 kw.
S'il opère le changement avec une chaudière gaz, la production de 100 kw d'énergie finale sera comptabilisée pour 100 kw d'énergie primaire ; il aura donc fait une économie de 61,24 % d'énergie primaire.

Pour résumer, nous avons donc :

- d'une part, une notion d'usage avec une énergie intrinsèque qui ne comprend que les consommations découlant des caractéristiques techniques de l'immeuble, versus l'énergie globale qui intègre l'ensemble des usages de l'immeuble
- d'autre part, nous avons une autre notion qui est l'énergie finale (facturée), versus l'énergie primaire, qui correspond à l'énergie totale consommée pour produire l'énergie finale
- le type d'énergie utilisé affecte, de manière significative, les coefficients appliqués pour le calcul de l'énergie primaire et peut donc constituer en soi un moyen d'atteindre l'objectif du Grenelle 2

SOLUTIONS POUR REPONDRE A LA NOTE DE CADRAGE :

Nous avons bien compris que l'objectif est de s'étalonner à partir d'un DPE, ou similaire, basé sur la consommation totale, tout usage confondu (l'énergie globale).

L'objectif de la solution proposée ci-après est de dépasser le paradoxe qui consiste à mettre une étiquette environnementale sur un objet immobilier, en calculant cette étiquette sur des paramètres prenant en compte des caractéristiques exogènes à l'immeuble en tant que tel (comportement des utilisateurs, horaires d'ouvertures, densité d'occupation, …).

Cette remarque a d'autant plus de sens que l'étiquette va avoir un impact sur la valeur de l'actif.
Un même actif ne peut donc avoir une étiquette différente en fonction du comportement et du mode de fonctionnement de son utilisateur.
Cette remarque est aussi vraie pour l'immobilier d'investissement que pour l'immobilier corporate.
Une entreprise qui vendrait son immeuble, tout en le quittant, doit pouvoir justifier des qualités de l'immeuble, indépendamment de l'usage qu'elle en faisait.

SOLUTION PROPOSEE :

La solution proposée est basée sur l'utilisation du protocole IPMVP, éventuellement simplifié.
Ce protocole est fiable selon les spécialistes et est utilisé dans le cadre de la certification Leed.

Il permet à partir :

- d'une consommation intrinsèque calculée sur la base des caractéristiques techniques d'un immeuble
- d'une modélisation, d'un comportement d'un utilisateur type (densité moyenne d'occupation, horaires d'ouverture normaux, point de consigne de température normatif 19-26°, …)

de calculer la consommation globale théorique d'un immeuble.

A partir de ce calcul, on peut obtenir et « étiqueter » un bâtiment en donnant une vision claire sur :

- ✓ la consommation intrinsèque dudit bâtiment (sur laquelle sera corrélée la valeur vénale de l'actif)
- ✓ la consommation globale théorique incluant les consommations intrinsèques et celles découlant d'un usage et de comportement normatif (base du nouveau DPE)
- ✓ la consommation totale constatée sur un immeuble

Avec ces 3 paramètres, on peut donc :

- qualifier l'immeuble en tant que tel avec l'intrinsèque
- qualifier l'immeuble avec une vision marché intégrant les usages normatifs
- comparer ces valeurs théoriques avec la réalité issues de la consolidation des comptages

permettant également ainsi de :

- définir une échelle de progrès sur les caractéristiques de l'immeuble et en effectuer la mesure
- construire une démarche contradictoire et constructive avec les utilisateurs (locataires ou utilisateurs) pour faire baisser globalement les consommations et mesurer les résultats

Cette méthode peut s'appliquer aussi bien au public qu'au privé, à l'immobilier corporate et à l'immobilier d'investissement.

En revanche, elle est difficile à mettre en œuvre sur des locaux atypiques (hôpitaux, …) sauf à modéliser l'usage normatif spécifique à ces immeubles particuliers et définir une échelle de classement propre.

Il y aura une difficulté par ailleurs, en cas de vacance totale ou partielle. Dans ce cas, les consommations intrinsèques et globales théoriques pourront être calculées (et donc, le DPE pourra être établi), mais très difficilement, comparé avec la consommation globale constatée.

Le DPE peut être établi en énergie finale ou en énergie primaire, ce qui offrirait un panel de solutions pour améliorer la performance, beaucoup plus vaste.

La contrainte serait simplement d'imposer aux fournisseurs d'énergies l'indication, sur leurs factures, des consommations en énergie finale et en énergie primaire.

Par ailleurs, et concernant la relation locataire/propriétaire, il nous semble que les obligations du preneur de supporter des travaux permettant d'aboutir à des économies d'énergie doivent être intégrées au code du commerce, et non dans l'annexe verte, pour être applicables à tous ; certains bâtiments multilocataires pouvant être occupés par des locataires soumis à l'annexe verte, et d'autres non.

3. GT Utilisateurs, Investisseurs et Experts en immobilier

Définir et caractériser ce qu'est un investissement soutenable économiquement (hors incitations et aides économiques) : notions de durée d'amortissement, de retour sur investissement, etc …(cf. également les directives européennes précitées).

4. Tous les Groupes de Travail

Proposer « votre » liste des exclusions de l'objet du futur décret et les critères précis d'exclusion (taille , caractéristiques spécifiques , …).

Plan Bâtiment Grenelle – Tertiaire – Groupe Construction

Compte rendu de la réunion du 6 septembre 2011

Déclarations

- Obligatoires
- Annuelles
- Par le propriétaire de l'immeuble, après fourniture par le locataire éventuel des consommations le concernant
- En énergie finale, à partir des factures des fournisseurs d'énergie en prenant pour base soit 2011, soit 2006 (application de la RT 2005), ou une année plus proche
- Distinction des 5 usages relatifs au bâtiment, en énergie primaire pour « coller » au DPE, par tout moyen (comptage si possible, estimations, calculs conventionnels/RT…)
- Tendre vers un comptage séparé de l'énergie nécessaire aux 5 usages et au process, chaque fois que cela sera possible puis en fonction des travaux qui seront réalisés notamment sur la distribution électrique
- La surface de référence prise en compte pour les consommations/m2 sera la nouvelle surface qui sera définie par le décret à paraître au 1er trimestre 2012
- Les déclarations pourront être faites par immeuble ou pour un patrimoine. Dans ce dernier cas les consommations devront néanmoins être calculées par immeuble pour faciliter les comparaisons, en cas de mutation notamment

Amélioration de la performance énergétique

- Doit porter sur le bâti (5 usages) et le Process
- Définir une « courbe d'effort » ou redéfinir les tranches de DPE
- Plan de progrès mais éviter d'employer le mot « encourager » qui n'est pas assez incitatif et ne pas mentionner les CPE et Plans pluriannuels de travaux qui ne sont que des moyens
- Affichage obligatoire des consommations et des progrès (réalisés et prévus)

Exclusions et dérogations

- Le moins possible. Les bâtiments historiques dans certains cas, mais ni les IGH ni les hôpitaux souvent cité comme devant être exclus, par exemple
- Pas de référence à une surface minimale
- Ne pas oublier que les progrès demandés sont mesurés en « relatif » et non en valeur absolue, ce qui doit permettre de limiter les dérogations acceptables

Liste des actions à réaliser – Exemples

- Est-ce vraiment nécessaire ? Chaque immeuble est un cas particulier.
- Lister de façon exhaustive les actions possibles risque de devenir une liste à la Prévert et inciter à imiter des actions qui sont dans des contextes différents, donc pas nécessairement opportunes.
- Un catalogue de solutions risque aussi de réduire la réflexion nécessaire à un projet efficace
- Si le propriétaire et/ou le locataire ont une culture et des connaissances en matière de Performance énergétique ou un service technique ad hoc, il n'auront pas besoin d'une liste d'exemples. Si ce n'est pas le cas il sera préférable, pour eux, de faire appel à un auditeur ou ingénieur conseil extérieurs
- Si quelques exemples devaient être donnés il faudrait rester dans des généralités

Relations Propriétaire-Locataire

- Obligation de rencontre et de communication d'informations
- Voir ce qui peut être incorporé ou précisé dans le bail vert ou en annexe
- Etablissement d'un « Guide de bonne conduite » pour limiter les contentieux
- Pas de « neutralisation » de principe (cf dernier § III-4), faire porter les efforts sur d'autres immeubles ou d'autres consommations dans la mesure du possible

Gardes fous

- R.O.I : sans objet, se reporter éventuellement à la future directive EPBD qui définit ce qui est « soutenable

Plan Bâtiment Grenelle
Chantier Rénovation du parc tertiaire
Note de synthèse du GT Architecture et Ingénierie (étape 1)

1- Contexte de la mission:

Le COPIL du 09/06/11 demande une note de synthèse résumant l'état actuel des travaux du GT Architecture et Ingénierie, en partant des éléments donnés ou demandés dans les COPIL précédents (feuille de route). Il est rappelé la double exigence des 2 lois grenelle 1 et 2:

- "L'état se fixe comme objectif de réduire les consommations énergies du parc des bâtiments existants d'au moins 38% d'ici à 2020" (article de la loi du 3 aout 2009)"

- Grenelle 2 impose que "des travaux d'amélioration la performance énergétique seraient réalisés dans les bâtiments existants à usage territoriaux ou dans lesquels s'exerce une activité de service public dans un délai de 8 ans à compter du 1/01/2012"

Avec les objectifs demandés, les approches du problème seront obligatoirement globales et vont nécessiter des collaborations entre les professionnels intervenants (architectes, ingénieurs, entreprises de mis en œuvre et d'exploitation maintenance). Les besoins en études seront importants pour arriver à une performance bien définie, surveillée dans le temps et contrôlée.

Dans cette concertation en cours, la volonté du groupe de travail est de proposer des solutions sur les prestations intellectuelles nécessaires aux objectifs souhaités. Il sera tenu compte des outils existants et contraignants, en particulier sur les marchés publics (code des marchés publics, loi MOP, CPE,…). Les marchés privés, sans réglementation précise, laisseront une plus grande liberté.

Pour terminer les organismes suivant participent régulièrement aux travaux : CICF construction, CNOA, COPREC, Syntec Ingenierie, UNSFA…

2- Réponses aux demandes du COPIL:

3 -Propositions:

Le groupe de travail s'est attaché à réfléchir sur les modalités de mise en œuvre de l'obligation de travaux en considération de son efficacité et de sa pérennité dans le temps.

Plusieurs éléments sont à prendre en compte pour réduire la consommation énergétique à partir d'une base portant sur la consommation globale et d'une obligation exprimée au pourcentage de réduction, en effet :

1. l'approche déclarative globale ne permet pas de distinguer ce qui provient « du système bâtiment » *(1)* et ce qui relève de son usage.
2. La mise en œuvre de la réduction de consommation doit tenir compte de l'évolution possible dans le temps du mode d'utilisation du bâtiment par les occupants.

La détermination de travaux ou actions d'amélioration ne peut, de l'avis du groupe du travail, se concrétiser qu'à partir d'une évaluation initiale approfondie qui permette de différencier les gisements d'optimisation et d'amélioration qui relèvent de la qualité du bâti, de sa maintenance et enfin de son mode d'utilisation.

C'est aussi cette évaluation initiale qui conduira à la création des outils de référence qui permettront d'ajuster les consommations en fonction des évolutions futures et des modes d'utilisation (situation de référence).

La question de l'audit associé à la déclaration initiale a fait l'objet de nombreux débats quant à son importance, sa fiabilité, son coût, selon l'importance du bâti.

Pour rendre soutenable et efficace cette nécessaire analyse initiale, le groupe de travail propose :

1. de la limiter à des ensembles d'une taille minimale significative (2000 m² par ex) et présentant des niveaux de consommation élevés dans l'échelle de référence proposée par le Comité de pilotage.
2. d'obliger les propriétaires de ces ensembles à faire établir dans un délai raisonnable après la date de déclaration, un programme détaillé d'interventions pour atteindre les objectifs de réduction imposés par le législateur.

Ce programme devra inclure tout audit et diagnostic nécessaires ainsi que les études de faisabilité, comprenant a minima :

- la détermination de l'état initial précisant l'évaluation de ce qui relève du « système bâtiment », de son exploitation et de son utilisation
- les études préalables de préconisations des travaux et actions à entreprendre avec plusieurs scenarii selon les objectifs choisis et avec l'évaluation de leurs influences respectives sur l'amélioration de la consommation
- l'esquisse d'un outil de référence permettant d'adapter la valorisation des économies d'énergie en fonction des modes d'utilisation futurs.

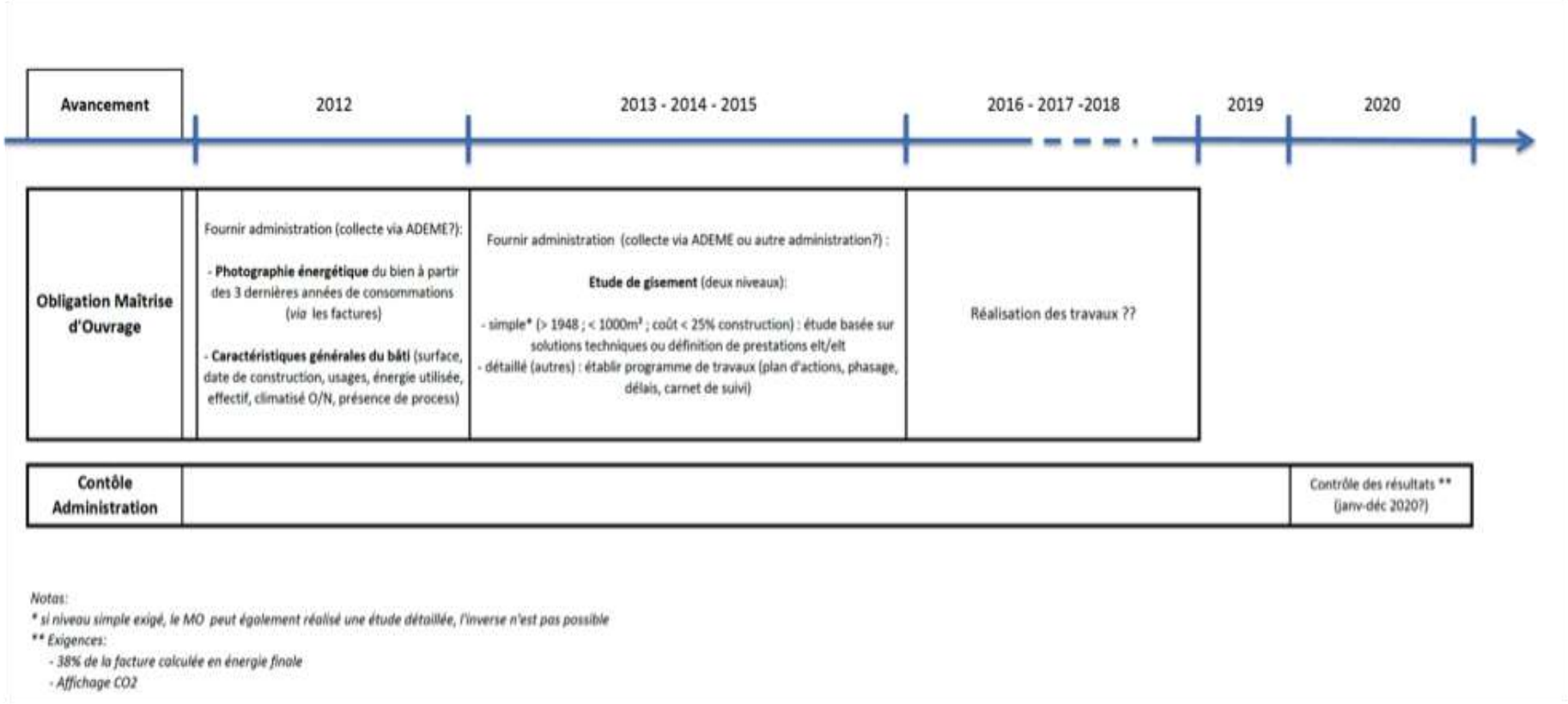
Ce programme d'interventions qui devra être élaboré par des professionnels compétents et qualifiés l'Architecture et de l'Ingénierie (architectes, ingénierie, bureau d'études, contrôleurs techniques…) aura pour principaux mérites :

- de « déterminer » ce qui relève véritablement du « système bâtiment » avec comme corollaire une amélioration pérenne du patrimoine existant,
- d'assister éventuellement les utilisateurs ou occupants dans l'efficacité énergétique des usages de process
- de donner au propriétaire et à ses utilisateurs des références solides et équilibrées pour conclure des conventions mutuelles avec objectifs
- de justifier financièrement et techniquement le retour sur investissement des travaux envisagés.

En conclusion, le Maître l'ouvrage décidera à partir de l'audit un programme final des travaux et actions permettant de satisfaire l'obligation de performance dans la durée.

Nota :
(1) Le groupe de travail entend comme « système bâtiment » l'ensemble comprenant la bâti lui-même (structure, façade, isolation, …) et les installations techniques de référence permettant à l'immeuble de fonctionner dans des conditions d'utilisation normales par rapport à sa destination (production et distribution d'énergie, équipements structurants tels que les ascenseurs, renouvellement d'air…).

PLANNING PRÉVISIONNEL

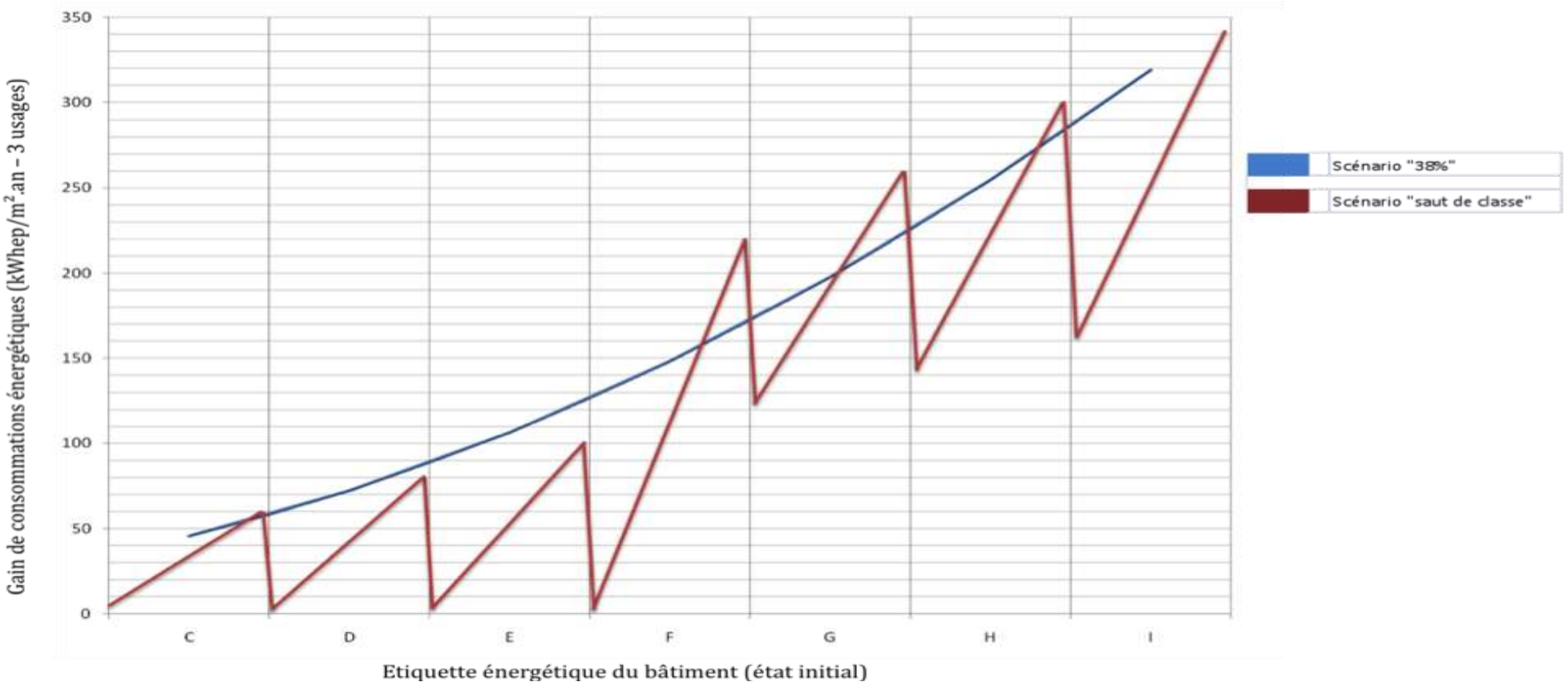

Avancement
2012
2013 - 2014 - 2015
2016 - 2017 -2018
2019
2020
Obligation Maîtrise d'Ouvrage
Fournir administration (collecte via ADEME?):
- Photographie énergétique du bien à partir des 3 dernières années de consommations (via les factures)
- Caractéristiques générales du bâti (surface, date de construction, usages, énergie utilisée, effectif, climatisé O/N, présence de process)
Fournir administration (collecte via ADEME ou autre administration?) :
Etude de gisement (deux niveaux):
- simple* (> 1948 ; < 1000m³ ; coût < 25% construction) : étude basée sur solutions techniques ou définition de prestations elt/elt
- détaillé (autres) : établir programme de travaux (plan d'actions, phasage, délais, carnet de suivi)
Réalisation des travaux ??
Contôle Administration
Contrôle des résultats ** (janv-déc 2020?)

Notas:
** si niveau simple exigé, le MO peut également réalisé une étude détaillée, l'inverse n'est pas possible*
*** Exigences:*
- 38% de la facture calculée en énergie finale
- Affichage CO2

Avantages:

- Exigences en 2012 : Alimente l'observatoire des bâtiments publics
- Rendus < 2016: anticipation de l'obtention de l'objectif Grenelle

EXIGENCES RÉGLEMENTAIRES



De : Cédric BOREL
Envoyé : vendredi 23 septembre 2011 07:12
À : Groupe de travail « scientifiques »
Cc : Christian BEAUR; 'VISIER Jean-Christophe'
Objet : RE: PBG / Chantier Rénovation Tertiaire / PROBLEME DE L'ENERGIE PRIMAIRE.

Bonjour,

Suite et fin.

Une courte réunion a eu lieu ce jeudi matin avec les pilotes et Jean-Christophe VISIER (CSTB), merci pour sa rapide mobilisation. Deux solutions à la fois simples et pertinentes ont été proposées par le CSTB qui permettent de faire du futur décret un « neutron » en terme d'effet sur les filières énergétique.

Rappel : Les consommations d'énergie finale pour chacun des contrats de fournitures énergétiques sont relevées. La contrainte porte sur la somme pondérée, exprimée en EP et reportée sur l'échelle type DPE. Les travaux doivent conduire à un saut d'une ou deux classes selon le niveau dans l'échelle.

Première possibilité d'écriture : dans le cas particulier où les travaux conduisent à changer d'énergie pour une partie des usages, l'exigence en termes d'économies à réaliser est augmentée si les travaux conduisent à une augmentation des GES (à définir ultérieurement par arrêté). Une modalité, à titre d'exemple seulement: une amélioration de deux classes énergétique (+2) provoquant un recul d'une classe en GES (-1) ne vaut que pour une remontée d'une classe (+2 – 1 = +1)

Deuxième possibilité d'écriture : Si on change d'énergie (exemple, tout élec vers élec + gaz), on recalcule le niveau d'EP initial avec la nouvelle énergie, comme point de départ de la contrainte. Cela annule l'effet lié au changement d'énergie.

Merci pour vos commentaires éventuels dans la journée ou « qui ne dit mot, consent » !

Bien cordialement,

Cédric BOREL

Caractère soutenable des dépenses et des incitations

-

Préambule

Dans les discussions parlementaires autour du décret d'application de la directive 2010/31/UE EPBD (Energy Performance of Buildings), **la notion de « soutenabilité » revient très souvent sans que celle-ci ne soit préalablement définie clairement**. Même si tout le monde s'entend sur la responsabilité sociale, environnementale ou encore économique que cela comporte, **il conviendrait de prendre position quant à une définition quantifiée et mesurable de la « soutenabilité » des mesures d'efficacité énergétique associées au Bâtiment.**

→ *Comment définir la « soutenabilité » des mesures d'efficacité énergétique ?*

-

La Commission européenne a retenu une définition de la soutenabilité des dépenses publiques :

➔ **les surplus budgétaires de demain doivent permettre de financer l'endettement d'aujourd'hui.**

Une analyse de l'action concertée européenne (http://www.epbd-ca.org/) autour de la performance énergétique des bâtiments a permis de mettre en lumière les **prises de position de certains pays européens quant à une définition de la soutenabilité des mesures d'efficacité énergétique et fournit ainsi quelques pistes de réflexion en vue éventuellement d'une prise de positon française sur le sujet.**

1 - **Action concertée: la mise en œuvre hongroise de l'EPBD**
(http://www.epbd-ca.org/Medias/Pdf/country_reports_14-04-2011/Hungary.pdf)

L'action concertée hongroise En s'approchant de bâtiments énergétiquement neutre (à balance énergétique nulle), l'énergie grise (« *embodied energy* ») divisée par le temps de vie devient comparable à la consommation opérationnelle annuelle : **la balance énergétique du cycle de vie complet doit être analysée pour qualifier de soutenable une mesure.**

2- **Action concertée: la mise en œuvre danoise de l'EPBD**
(http://www.epbd-ca.org/Medias/Pdf/country_reports_14-04-2011/Denmark.pdf)

L'action concertée danoise statue qu'**une mesure est économiquement soutenable si** :

$$\frac{économies\ d'énergie\ annuelles\ \times\ durée\ de\ vie\ de\ la\ mesure}{investissement} > 1{,}33$$

Ce qui est équivalent à:

$$\frac{temps\ de\ retour\ sur\ investissement}{durée\ de\ vie\ de\ la\ mesure} < 75\%$$

Ou encore:

$$temps\ de\ retour\ sur\ investissement\ < 75\%\ de\ la\ durée\ de\ vie\ de\ la\ mesure$$

Conclusion

Bien que ces chiffres de 75% et 1,33 sont présentés arbitrairement, sans fondement économique ou environnemental clair (la mesure doit générer des bénéfices sur 25% de son temps de fonctionnement pour être qualifier de soutenable, mais pourquoi pas 50% ou 10% ?), ils **permettent toutefois aux décideurs et aux investisseurs de disposer d'une méthode quantifiable et mesurable pour estimer la soutenabilité d'une mesure.**

Il serait souhaitable qu'à son tour, l'action concertée française se penche sur la question d'une définition de la « soutenabilité » en se basant sur les pistes de réflexion fournies par les actions concertées de ses voisins européens.

Annexe – calcul du coût optimal

Pour déterminer le **coût global d'une mesure**, les prix à prendre en compte sont les prix payés par le client en incluant les taxes, la TVA et les subventions.

$$C_g(\tau) = C_I + \sum_j \left[\sum_{i=1}^{\tau} \left(C_{a,i}(j) \times R_d(i) \right) - V_{f,\tau}(j) \right]$$

Où:

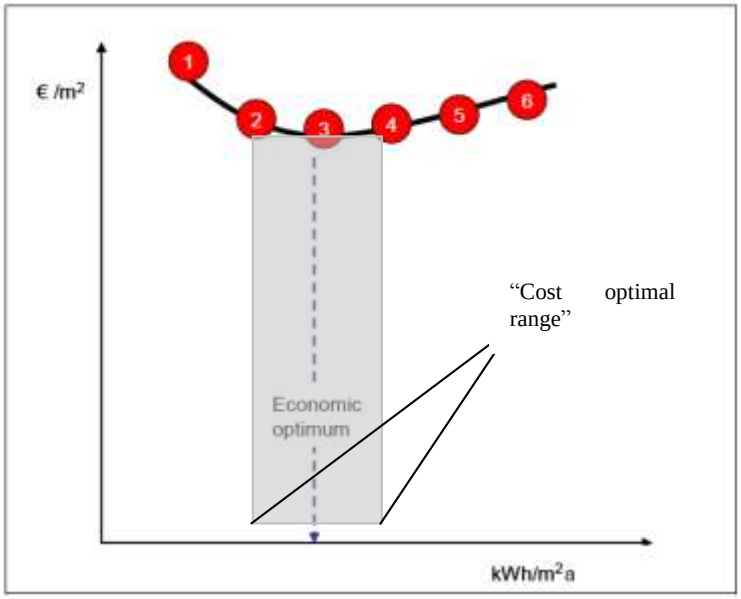
$C_g(\tau)$	coût global à l'année τ (année de référence τ_0)
C_I	coût d'investissement initial pour la mesure
$C_{a,I}(j)$	coût annuel de la mesure
$V_{f,\tau}(j)$	valeur résiduelle de la mesure à la fin de la période de calcul (actualisée à l'année de référence τ_0).
$R_d(i)$	taux d'actualisation de l'année i

Le calcul du coût global comprend l'investissement initial, les coûts annuels ainsi que les coûts de démantèlement dans certains cas, actualisés à l'année de référence. **En règle générale, les Etats membres doivent utiliser une période de calcul de 30 ans pour le résidentiel et le public et 20 ans pour le privé non résidentiel.**

En accord avec la Directive 2010/31/EU, les Etats membres sont tenus d'établir les coûts optimaux des mesures correspondant aux performances énergétiques minimales requises**. La méthodologie de calcul incombe aux autorités nationales et non aux investisseurs.** Il est néanmoins important de souligner que les niveaux de coût optimal ne sont pas uniques et dépendent de chaque bâtiment. Cependant, en déterminant des approches de calcul standardisées, **les Etats membres peuvent s'assurer de la faisabilité d'atteindre les niveaux minimum d'efficacité énergétique requis pour les bâtiments.**

Déterminer le coût optimal

Pour chaque standard de bâtiment, on peut tracer des graphiques décrivant la **consommation d'énergie primaire** (axe des abscisses : kWh par m² et par an) **et le coût global associé** (axe des ordonnées : € par m² et par an**) pour différentes mesures.**



SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS DU GROUPE SCIENTIFIQUES AU 1IER JUILLET 2011

TRAVAUX DU PREMIER SEMESTRE 2011 - V2 DU 1IER JUILLET

1. OBJET DU DOCUMENT

Le document vise à synthétiser les contributions du groupe scientifique en vue de la préparation du rapport d'étape de la part des coordinateurs du chantier du Plan Bâtiment GRENELLE.

Les recommandations sont de deux ordres :

- Recommandations en lien immédiat avec la préparation du Décret sur la rénovation du parc tertiaire existant, faisant suite à l'article 3 de loi N°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II) et des textes d'application :
    a. Arrêtés du 3 mai 2007 nommé arrêté « RT éléments par éléments »
    b. Arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments de plus de 1000m^2
- Recommandations sur la mise en cohérence des modalités de calcul des outils de diagnostic de performance énergétique adaptés au tertiaire (articles R134-1 à R134-5 du CCH).

2. RECOMMENDATIONS EN LIEN AVEC LE PRESENT DECRET

INTRODUCTION

Le but de ce paragraphe est de donner au législateur les principes, objectifs et modalités pratiques de l'article 3 de la loi GRENELLE II. Le groupe scientifique a travaillé dans le sens :

- D'un essentialisme tant dans l'expression que dans l'appui sur les textes existants
- Des instructions du comité de pilotage : trouver un régime auto déclaratif (sur base de factures), formulation de l'objectif sur le bâtiment comme le parc, etc.

La diminution des consommations réelles porte sur les usages, le bâti et les systèmes installés. La distinction des consommations liées au process ne sera possible qu'en cas de structure de sous-comptage, ce qui peut constituer la première étape d'un plan de progrès.

En globalisant toutes les consommations d'énergie existantes dans le bâtiment, l'assiette des actions d'économies d'énergie (gisement) est plus importante et multiplie les leviers d'actions (prise en compte d'autres systèmes énergétiques).

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique visés par l'article 3 de la loi ENE sont ceux d'une part liés à l'efficacité énergétique du bâtiment et d'autre part à l'amélioration de la conduite des installations et la réduction des consommations. Le décret devra veiller à l'équilibre des moyens pour l'atteinte de l'objectif.

Chantier « Rénovation du Parc Existant » - contribution du Groupe Scientifique

PRINCIPES GENERAUX DU REGIME AUTO DECLARATIF

1. Les 38% doivent être confirmés comme objectif global du dispositif, notamment par l'étude d'impact.

2. Le déclarant est le propriétaire, ou à défaut son mandataire désigné (gestionnaire, exploitant, etc.)

3. Dans la relation bailleur-preneur, les mêmes données dues par le bailleur propriétaire à l'Etat doivent être transmises à ses preneurs pour consolidation. Proposition de formulation : « *Le déclarant est en mesure de collecter, rassembler et synthétiser les consommations* du ou des bâtiments. A ce titre, les éventuels locataires ou utilisateurs sont tenus de lui transmettre les quantités annuelles d'énergies consommées (toutes énergies).* » Il faut vérifier que cette disposition soit incluse dans le projet de Décret sur l'annexe environnementale au bail (Article 8 de la loi ENE).

   *Les consommations sont saisies en Energie Finale par source, converties en énergie primaire. Elles proviennent de factures réelles, en leur absence -ou à défaut quand les données ne sont pas représentatives - les modalités d'un calcul conventionnel sont prévues par arrêté.

4. Dans un régime déclaratif, seules les informations de consommations (sur bases de factures), de destination (sur des listes prédéfinies) sont fiables, le déclarant étant éventuellement guidé pour la détermination de la surface.

5. Nous préconisons l'usage d'une surface déjà connue et définie par ailleurs : la SHON RT, déduite éventuellement de la Surface Utile, cf. modalité de calcul dans l'annexe 3 de l'arrêté du 26 octobre 2010 (RT2012).

6. En addition , il faut prévoir la mise en place d'unités fonctionnelles et/ou d'indicateurs pertinents pour exprimer la consommation selon les types d'activité (unité poste de travail, nombre de lits, densité d'occupation…) Ces indicateurs ont pour objet de mieux adapter la contrainte, de traiter les écarts constatés entre les travaux réalisés selon le plan de progrès, les consommations réelles et les évolutions d'activité (le ratio de consommation par surface n'étant pas suffisant dans certains cas).

7. Dans le cadre de la mise en place d'un observatoire des consommations énergétiques, d'autres données liées à la destination et l'activité du bien devront être collectées en vue d'un travail statistique de meilleure connaissance du parc (unités fonctionnelles, décomposition par poste de consommation, zone climatique, etc.) pour un éventuel ajustement des contraintes ultérieures.

8. L'arrêté du 7 décembre 2007 relatif au DPE tertiaire public est adaptable au tertiaire privé sous réserve de modifications mineures (surface, champ d'application…) L'article 3 est parfaitement reconductible en l'état. En vue d'alimenter le point 5, les formats de restitution sont à adapter. A ce titre, il convient d'assurer la cohérence de l'arrêté du 15 septembre 2006 chapitre V avec l'arrêté du 7 décembre 2007. L'arrêté sur les méthodes de calcul doit être adapté aux bâtiments à usage non résidentiel (cf. points 22 à 24 du présent document).

9. Plan de progrès : dans le cadre des gestions de parc professionnalisées, le décret devra également permettre au déclarant de présenter un plan de progrès (sur la base d'une étude justificative) sur la réalisation des travaux d'efficacité énergétique en vue de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Sur le même principe que le bilan carbone, ce plan de progrès est mis à la disposition de la puissance publique et pourra servir d'outil d'information.

10. En précision du point 3. Les consommations d'énergie finales sont traduites en énergie primaire par les coefficients de conversion identiques à celui des différentes réglementations françaises.

OUTILS ET SUPPORTS

11. Une étude d'impact confirmera le caractère soutenable et la faisabilité du mécanisme.

12. Un observatoire doit recueillir les déclarations annuelles de toutes les données pour une meilleure connaissance du parc et un ajustement de la contrainte.

13. La collecte des déclarations pourrait être opérée par les DIREN, sur le modèle des CEE ou l'inventaire national des postes PCB... Les DREAL/DIREN récoltent par ailleurs les bilans carbones dans le cadre de l'article 75 de la loi ENE (GII), le bilan carbone étant exigé tous les 3 ans.

14. L'ADEME pourrait être l'analyste en charge du travail d'observatoire pour compte des différents ministères concernés.

TRAITEMENT DE LA VARIETE ET DES CAS PARTICULIERS

15. Pour le cas des process spécifiques exothermique ou endothermique : il faut prévoir de soustraire forfaitairement ou par comptage les usages spécifiques.

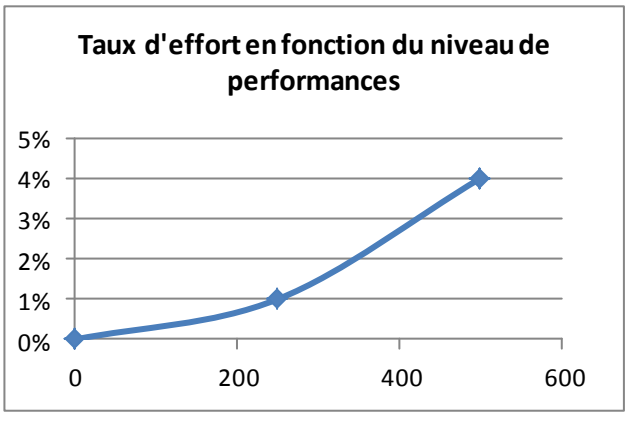
Il y aura des cas particuliers (cas du chauffage par récupération d'une énergie process industriel ou autres bouclages énergétiques non classiques) :

16. Un groupe applicateur pourra examiner les situations particulières et les demandes d'adaptation de la contrainte, à l'instar de la commission « Titre 5 » du la RT actuelle.

17. L'écriture du décret pourrait favoriser ces couplages thermiques (en décrivant éventuellement un principe d'exclusion à leur égard, puisqu'il s'agit de récupération d'énergie).

DETERMINATION DE L'OBJECTIF

0. La contrainte est exprimée pour chaque bâtiment soit par saut de classe une échelle de consommation de type DPE, soit par une consommation limite maximale exigée. Ce point est à travailler dans le deuxième semestre : le saut d'une classe dans l'échelle d'affichage des DPE peut paraître séduisant au premier abord. Cependant, un saut d'une classe peut ne correspondre qu'à un gain de quelques kWh/m².an si le bâtiment avant travaux se situait en limite haute de la classe de départ, alors que pour certains bâtiments cela peut représenter un gain de près de 200 kWh/m².an. En conséquence, cette proposition doit être examinée avec attention et éventuellement aménagée.



18. Cette contrainte est extrapolée pour un parc de bâtiments (même propriétaire) soit par une linéarisation de l'effort en fonction des performances moyennes du parc. Le taux d'effort est nul lorsque le parc est au niveau de la RT2012 (article 1 de la loi GRENELLE I) et est important si la consommation initiale est forte (cf. figure ci-jointe) ; soit en fixant un objectif absolu moyen pour le parc. Des

règles de calcul fixant les niveaux à atteindre en fonction du type de bâtiments qui composent le parc, de leur densité d'occupation et de l'état initial du parc, sont prévues par l'arrêté d'application.

19. Le décret pourrait proposer l'exclusion des bâtiments construits ou rénovés relevant de l'application des arrêtés du 24 mai 2006 (RT2005) et du 13 juin 2008 (RT GLOBALE).

20. La contrainte sur le parc peut être aménagée sur plusieurs périodes de temps et doit être présentée dans le plan de progrès. Dans les cas de l'impossibilité du respect de la date limite de 2020, le décret doit prévoir les modalités à suivre.

RAPPORT ET POINT D'ETAPE

21. Un point d'étape du dispositif à 2016 doit être instauré pour faire un bilan intermédiaire et programmer l'échéance à fin 2020 et resserrer sur la statistique sur les consommations, analyser les plans de progrès et les actions majeures qui y figurent, etc.

22. Des formats d'action devront être proposés, allant de la stratégie d'ensemble à la liste d'actions individuelles.

3. METHODES DE CALCUL

Modification souhaitable des méthodes de calcul DPE.

23. Le DPE tertiaire actuel doit être complété des éléments de diagnostic permettant d'identifier la part de consommation liée au bâtiment (conventionnelle) et celles liées à l'activité réelle.

24. Idem pour les unités fonctionnelles préconisées en 6.

25. En tertiaire, au-delà des usages de la RT (chauffage, froid, ventilation, auxiliaires, éclairage) nécessaires à l'approche thermique, il faudrait aussi pouvoir mesurer les consommations non règlementées (bureautique, parking, déplacements intérieurs, etc.)

4. MODALITES D'APPLICATION DU DECRET

Lorsque des travaux sont entrepris deux réglementations sont applicables aujourd'hui, la RT existant globale et la RT par élément. Le comité scientifique propose de s'appuyer sur la structure règlementaire existante et de l'adapter au secteur tertiaire (apports passifs, renouvellement d'air, etc.) et aux objectifs de la loi GRENELLE II.

RT GLOBALE : PROPOSITIONS DE MODIFICATION

La RT globale serait renforcée sur deux points :

26. Sur le champ d'application : transposition de la directive efficacité énergétique des bâtiments révisée en 2010. Le seuil doit passer de 1000 à 50m^2 (l'ADEME proposant 500m^2)

27. Enlever la date de restriction d'application du texte actuel (1948).

28. La méthode de calcul doit être celle de la RT 2012, adaptée pour l'existant ce qui permettrait d'arriver à terme à une méthode unique de calcul.

29. Le niveau d'exigence proposé pour la consommation limite maximale conventionnelle annuelle moyenne nationale de 150 kWhEP/m2/an portant sur les 5 usages et modulée d'après la RT2012. La valeur annoncée de 150 kWh / m².an doit être comprise comme une valeur générique qui sera affinée avec la meilleure connaissance des consommations énergétiques en fonction de la typologie des bâtiments. Les travaux, en cours, sur la définition des exigences des bâtiments tertiaires neufs devraient permettre d'améliorer ces valeurs.

30. Un dispositif d'incitation approprié au secteur doit favoriser la rénovation au niveau BBC (80 $kWh_{EP}/m^2/an$)

31. Les propositions de modifications de la RT globale ne seront possibles qu'à des échéances qui nécessitent de nombreux travaux (qui ne sont pas financés actuellement). Un délai minimum de 3 à 5 ans doit être envisagé. Dans l'attente de la mise en œuvre d'une méthode Th BCE Ex ouverte, l'imposition d'un audit énergétique basé notamment sur la méthode MEDIADEME pourrait avantageusement combler ce manque.

ADAPTATION DE LA RT PAR ELEMENT

32. Renforcement des exigences minimales de performance doivent correspondre aux pratiques disponibles (et non les produits en fin de vie commerciale), afin de ne pas épuiser le gisement d'économies d'énergie par des travaux moins performants que l'état de l'art.

33. Etablissement d'exigence portant sur des systèmes permettant par exemple d'atteindre un niveau minimal de performance lorsque l'on fait des travaux d'aménagement intérieur (installations intérieures d'éclairage, voire de climatisation ou de ventilation).

AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Ce décret doit viser l'article L132-1 à 5 du CCH pour le rendre applicable (obligation de ravalement de façade).

5. CONTRIBUTEURS

- Association HQE, M. Michel HAVARD, Président ; représenté par Anne-Sophie PERRISSIN-FABERT, directrice.
- ADEME, M. Philippe VAN DE MAELE, Président, représenté par M. Pierre HERANT
- CLER, ALTEREA, Alban LAPIERRE, Directeur
- Conseil Régional d'IDF, François LACOUR, chef de service, Valérie Neveu technicienne énergéticienne ;
- CSTB : Bertrand DELCAMBRE, Président, représenté par M. Patrick NOSSENT
- CERTIVEA, Patrick NOSSENT, Président
- Crédit Foncier immobilier, Sandrine du BOULLAY, Directrice.
- EFFINERGIE, M. Jean-Jack QUEYRANNE, Président, représenté par Mme Sylvie CHARBONNIER
- ENEOS IDF, Jérôme DUMINIL, directeur.
- Institut Français pour la Performance Energétique du Bâtiment (IFPEB); Christian BRODHAG, Président ; représenté par Cédric BOREL, Directeur
- MANEXI ; François de PINS, gérant et Olivier COUSSON, responsable énergie
- OPECST Ms. Claude BIRRAUX et Christian BATAILLE

6. TEXTES REGLEMENTAIRES DE REFERENCE

- Article R.134-1 à R.134-5 du CCH sur les DPE
- Arrêté du 7 décembre 2007 relatif à l'affichage du DPE dans les bâtiments publics
- Arrêté du 6 mai 2008 portant confirmation des diverses méthodes de calcul pour les DPE
- Arrêtés du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments (RT2005)
- Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants (RT par éléments)
- Arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1000m2, lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants (RT GLOBALE)
- Arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments (RT2012)

Réponses Groupe Experts Immobiliers

Suite au comité de pilotage du 11 mai 2011

Nota Bene :
Les réponses et observations du groupe Expertise sont rédigées en vert

Notre groupe estime préférable de retenir

- ⇨ la surface SHON
- Une surface SHON RT risque d'apporter une confusion tout en générant de nouveaux frais sans véritable raison.
- La SHON est définie par le code de l'urbanisme (article R112-2) ; elle est déjà largement utilisée
- ⇨ énergie primaire :
- la RT, les DPE et les indicateurs préconisés par plusieurs associations professionnelles retiennent l'énergie primaire. C'est déjà le langage commun
- ⇨ Périmètre :
- performance mesurée sur l'ensemble du parc d'un utilisateur ou d'un bailleur

1. Base déclarative en énergie finale :

Notre groupe estime qu'il convient de retenir l'énergie primaire et non l'énergie finale pour rester cohérent avec les réglementations déjà existantes (réglementation thermique, etc.).

Retenir l'énergie finale constituerait un recul dans la

a. **comment gérer l'ensemble des déclarations et suivre les progrès en consommation énergétique ? DHUP + PBG**

- Il est important de prévoir la mise en place d'une obligation pour que les locataires et les fournisseurs communiquent les consommations d'énergie.
- Les factures doivent indiquer
  - l'énergie finale (consommée)
  - l'énergie primaire (utilisée par les réglementations thermiques)
  - les émissions des gaz à effet de serre.

L'instauration d'un système de déclaration suppose la création d'observatoire, déjà suggéré par le GT Grenelle « Tertiaire privé ». En outre il conviendra de se demander comment ces déclarations pourraient faire l'objet à contrôle.

b. et comment mesurer ces progrès de consommation énergétique ? GT Scientifique + Architecture/Ingénierie + Construction + Gestionnaires/Exploitants

Obliger fournisseurs à communiquer l'ensemble des consommations en France à l'ADEME ?

L'exhaustivité du parc doit être prise en compte sur un périmètre non constant : l'ensemble du parc d'un utilisateur ou d'un bailleur.

Cela prend en compte les immeubles neufs ou récents et les arbitrages. L'ensemble du parc doit être pris en compte à partir du périmètre défini > 50 m² par ex.

Méthodologie :

La création d'une base de données est indispensable, alimentée soit par les utilisateur finaux, soit par les producteurs d'énergies, puisqu'ils détiennent l'intégralité des informations.

Mesure immeuble par immeuble avec agrégat au niveau macro sur l'ensemble du parc d'un acteur, puis consolidé au niveau national.

L'analyse au niveau du parc permet de lisser les résultats par typologie, dans le temps, par usage et de s'affranchir des problèmes de périmètre constant (entrée et sorties d'immeubles du parc existant).

L'article 225 de la loi Grenelle 2 a introduit une obligation de preuve sur les chiffres exprimés par les sociétés cotées (documents de référence notamment). De manière générale, la traçabilité des données devra être fiabilisée.

2. Prise en compte des actions (comment faire ?) Tous les GT

- ⇨ Les actions ou plus exactement leurs effets impactent directement les consommations globales des immeubles. Le suivi des consommations globales prend donc en compte les effets des actions.
- ⇨ La récupération des données doit se faire de manière automatisée pour éviter les retraitements (coûts et risques d'erreur).

L'arrivée des smart grids peut constituer un élément de réponse, avec la question de la généralisation de la solution :

- comment étendre un tel dispositif ?
- le format de restitution des consommations et émissions de GES (gaz à effet de serre) par les fournisseurs d'énergies devra être unique pour pouvoir être « consolidable ».

3. Détermination des classes de consommation en énergie finale et modalités de conversion entre énergie finale (EF) et énergie primaire (EP) GT Scientifique + Architecture/Ingénierie + PBG + besoin d'un éclairage DHUP

L'amplitude des étiquettes du DPE est dégressive. Nous ne savons pas quelle en est la raison ni dans quelle mesure elle pourrait être identique.

Notre groupe estime qu'il n'appartient pas au nouveau décret de remettre en cause le coefficient de 2,58 qui concerne l'électricité.

L'énergie primaire constitue la référence, elle est prise en compte dans la réglementation thermique et le DPE. Certains estiment qu'à terme elle devrait être la seule indiquée sur les factures.

4. Date de départ (forcément postérieure à août 2009) et possibilité de prise en compte des efforts déjà réalisés CBRE demande un éclairage à la DHUP avec l'aide du PBG.

Base déclarative et justificatifs : nous estimons que, lorsque des éléments de suivi existent, les effort déjà réalisés depuis 2006 (date de mise en place des certificats d'économies d'énergie)

Si la date de démarrage était fixée à 2009, alors les acteur les plus vertueux ayant réalisé des travaux avant cette date seraient, paradoxalement, pénalisés.

La possibilité de remonter à 2006 devrait être rendue possible lorsque le mesurage des consommations avait été mis en place à cette date par l'intéressé.

5. Périmètre : typologies, surfaces (immeuble, patrimoine, commune) et unités de mesures

Tous les GT

Il semble plus cohérent d'avoir un périmètre large recouvrant tous les types de biens mais en prenant en compte des situations particulières (data center, établissement hospitalier, salle de marchés,…) dont l'activité est obligatoirement très consommatrice en énergie.

6. Faut il inciter à l'extension du périmètre du bail vert (nota : prendre également en compte la directive européenne – dont extrait en annexe à la fin du présent compte-rendu – qui englobe les bâtiments jusqu'à 50 m² de superficie) GT Utilisateurs + Investisseurs

La mesure de 2.000m² est fixée par la loi du 12 juillet 2012 dite Grenelle 2

Or un Décret ne peut modifier les dispositions d'une loi

Un certain nombre d'investisseurs et d'utilisateurs conviennent de signer des annexes environnementales pour des surfaces inférieures à 2.000m² ou pour des types de locaux non visés par la loi ; ils concrétisent ainsi des engagements réciproques et une volonté commune de progresser.

Dans l'immédiat, une généralisation de l'annexe environnementale n'a pas été souhaitée par le législateur.

- Il faut à la fois comprendre que cette mesure sera très lourde à mettre en place : elle est souvent précédée de discussions plus ou moins longues qui nécessitent de consacrer pas mal de temps
- La démarche proposée avec l'annexe « verte » est une voie de progrès. Nous sommes encore dans une phase exploratoire de mise en place du dispositif. Notre groupe estime que la mise en place d'une obligation pour le généraliser pourra être étudiée dans un second temps mais n'est pas d'actualité.
- Si la surface minimale de 2.000m² devait êtes réduite à terme, nous pensons qu'il conviendrait de retenir la surface de 1 000 m² de façon à être cohérent avec la RT globale.

7. Définition des « usages normaux/conventionnels » et des usages «spécifiques » Tous les GT

Usages normaux : bureaux, commerces

Usages spécifiques : salle de marchés, santé, data center, laboratoires, industrie, etc.

8. Audits : obligatoire ou volontaire ? Tous les GT

Volontaire uniquement. L'audit est une réponse ponctuelle et technique à une problématique parc.

Le suivi de l'amélioration de la performance énergétique va inciter les acteurs à prendre un certain nombre d'initiatives.

La loi du marché se chargera d'inciter les moins convaincus à prendre des mesures. La réalisation d'un audit est un moyen, pas un but en soi.

Le nombre d'auditeurs sur le territoire français ne permet pas une généralisation des audits sur l'intégralité du parc tertiaire sans générer un risque sur la qualité des audits.

9. Comment traiter la discontinuité d'occupation des immeubles sur la période 2012/2020 (changement de propriétaire ou de locataire) ? → GT Utilisateurs + Investisseurs

Le raisonnement « par portefeuille » permet de prendre en compte les achats et cessions d'immeubles et donc l'effort global constaté sur un périmètre utilisé par un locataire ou détenu par un propriétaire.

Les indicateurs de suivi doivent prendre en compte un ratio de consommation kWh/m².an en retenant les surfaces SHON occupées, ce qui règle notamment les questions liées à la vacance.

10. La RT globale avec son seuil d'enclenchement dès 275 € H.T./m² SHON est-elle compatible avec le futur décret : la cohérence d'un bouquet de travaux (plan pluriannuel) est-elle envisageable sur une durée pluriannuelle ? → Tous les GT

La RT Globale s'applique lorsque la décision d'entreprendre des travaux de rénovation conséquents est adoptée et ceci avec un certain nombre de conditions.

Il ne faudrait pas que le nouveau décret impose de façon aveugle la généralisation de l'application de la RT Globale sur l'ensemble du parc immobilier tertiaire français, voire réclame plus que la RT Globale, qui exige une amélioration d'au moins 30% par rapport au C_{ref} initial.

11. Comment relier le décret aux dispositifs existants (RT, CPE, CEE, EP et EF, ...) ?

→ GT Scientifique + Architecture/Ingénierie + Gestionnaires/Exploitants

Quelles tranches de consommations : les classes doivent être affinées à partir d'échantillons statistiques. IPD se propose de redéfinir des classes à partir d'échantillons existants.

Sur la performance environnementale, il est intéressant de prendre en compte également la consommation d'eau et les déchets produits, le CO2. Ces trois indicateurs sont également retenus par SB Alliance.

12. Comment définir le caractère soutenable de l'investissement ? → GT Experts immobiliers

Pour les propriétaires investisseurs, le caractère soutenable dépendra de la capacité à revaloriser la valeur locative et le taux de rendement après réalisation des travaux – de sorte que le coût des travaux soit « récupéré » dans la valeur du bien.

Il est probable que les immeubles ayant une faible valeur métrique auront du mal à encaisser le montant des travaux. Dans ce cas, c'est l'absence de sanction qui rendra soutenable le décret : l'absence de sanction permettra aux marchés régionaux de seconde main de s'adapter progressivement sans que le décret agisse comme un coup de marteau destructeur de valeur le jour de sa publication. Il faut laisser le temps à de tels immeubles de s'améliorer … et aux locataires le temps de se préparer à avoir des loyers plus élevés dans des immeubles plus récents.

Pour les propriétaires utilisateurs, en particulier les collectivités, le caractère soutenable dépendra essentiellement du budget disponible …

13. Réflexion sur la sanction en cas du non respect des obligations qui seront décidées Tous les groupes avec éclairage DHUP + PBG.

Le marché a pris position et le recours aux certifications (pour le bâti et l'exploitation des bâtiments) ainsi qu'aux labels énergétiques devient la norme dans le neuf. Ce chamboulement incite le parc existant à évoluer, selon un rythme qui tiendra compte de nombreux paramètres (types d'activité du locataire, d'immeuble - la stratégie du bailleur et celle du preneur - marché – etc.). Cette évolution très rapide a été réalisée sans brandir de sanction.

Notre Groupe estime donc qu'il n'y a pas lieu de créer des sanctions, dont la mise en œuvre serait probablement d'une complexité considérable. Nous pensons qu'à terme la création d'une éco taxe, dite « taxe carbone », constituera probablement une forme de sanction pour les moins vertueux.

Enfin, il faut souligner que les seuls accompagnements d'ordre fiscal concernent les particuliers mais que rien n'est organisé en faveur des autres propriétaires. Des incitations devraient être organisées pour soutenir une dynamique dont le succès profitera à notre économie.

5. Documents utiles

- Classification des actions d'efficacité énergétique dans le cadre de la rénovation des bâtiments existants – Indications sur les durées de retour sur investissements – Gimélec – 06/2011

- Campagne expérimentale d'audits techniques sur les bâtiments de l'Etat dans le Rhône – Plan Bâtiment Grenelle – Etat exemplaire – 10/2009

Gestion active des bâtiments

Classification des actions d'efficacité énergétique

dans le cadre de la rénovation des bâtiments existants

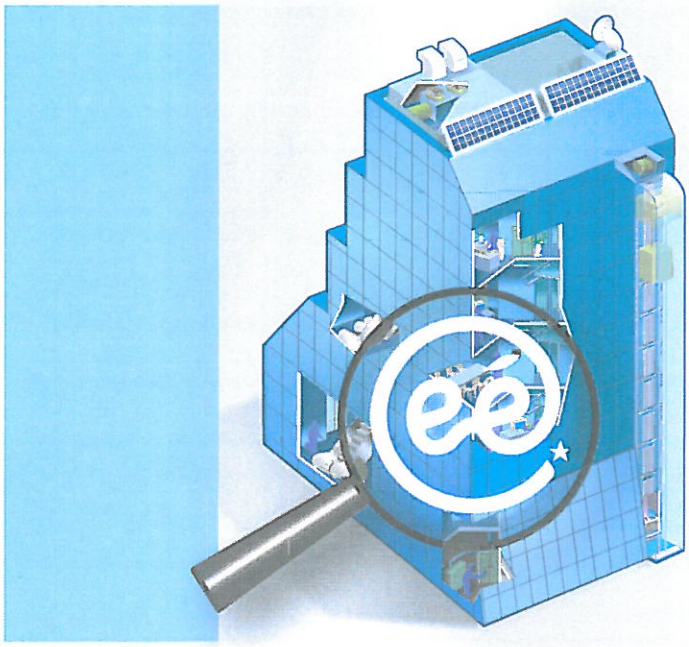
Gimélec

ACR Syndicat

FFIE

Les bâtiments représentent à eux seuls 43% de la consommation d'énergie en France*. Compte tenu du faible taux de renouvellement du parc immobilier en France, plus de 80% des gisements d'économie d'énergie et de réduction des émissions de CO_2 résident dans les bâtiments existants.
L'objectif du Grenelle est de réduire de 38 % d'ici à 2020 la consommation énergétique dans les bâtiments et les logements.

* Source INSEE



Une classification : pour quoi faire ?

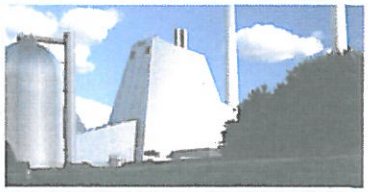
Trois voies d'action s'ouvrent aux propriétaires et exploitants lorsqu'ils souhaitent améliorer l'Efficacité Energétique (EE) de leur bâtiment :

1. Mettre en œuvre un programme d'actions en interne ;
2. Confier à un prestataire tout ou partie des lots techniques, de leur conduite et/ou du budget énergétique ;
3. Externaliser l'intégralité de la démarche.

Permettre aux acheteurs publics et privés de mieux appréhender les opportunités en matière d'EE, voilà l'objectif premier de la classification des actions d'EE développée par les entreprises du Gimélec, de l'ACR et de la FFIE.

En outre, cette classification **positionne les différents principes et permet d'en déduire les avantages et attraits respectifs.**

N.B. : Il ne s'agit pas de faire une description exhaustive des offres d'EE, mais de faciliter leur lecture selon les ressources et enjeux des maitres d'ouvrage.



Trois classes

Chaque classe reprend et complète les actions de la classe de rang inférieur.

Dans le cadre de la rénovation d'un bâtiment, on peut définir trois classes différentes d'actions d'Efficacité Energétique :

• Classe EE1

du type Mesure

On retrouve dans cette classe toutes les actions du type : Comptage, Analyse, Affichage, Reporting.

Ces actions ont pour objectif l'éducation des utilisateurs et la promotion des bons comportements pour pérenniser l'amélioration de la performance.

• Classe EE2

du type EE1 avec en plus les actions sur les Systèmes

Cette classe regroupe les actions de la Classe EE1 et en plus les actions sur la gestion de l'énergie, les systèmes intelligents de contrôle, la régulation, la gestion et les automatismes.

Ces actions ont pour objectif d'améliorer l'optimisation énergétique par l'automatisation des fonctions et usages du bâtiment

• Classe EE3

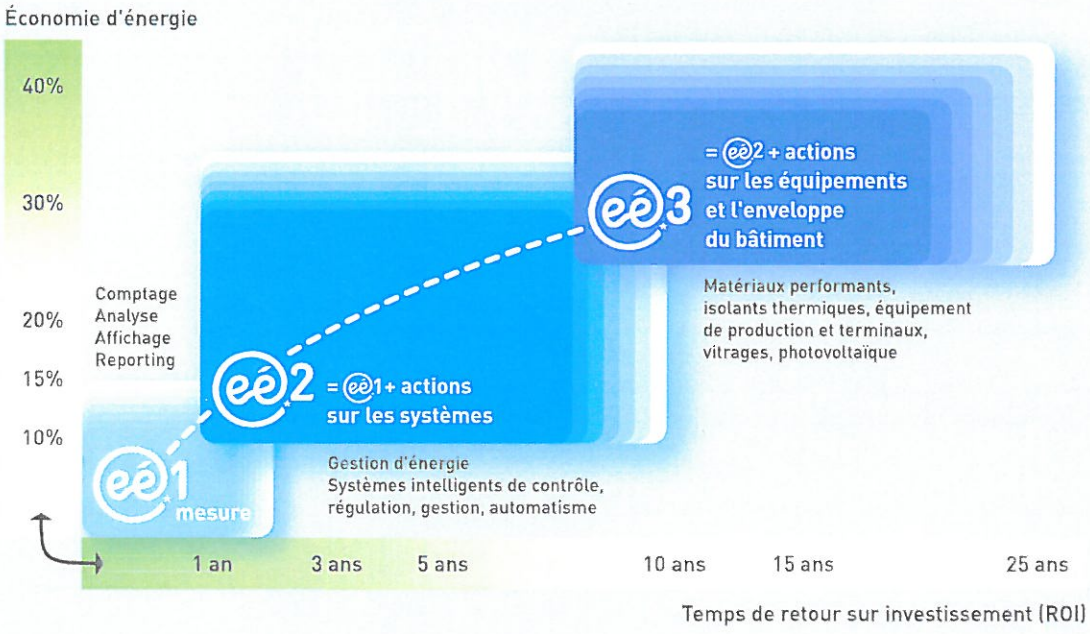
du type EE2 avec en plus les actions sur les équipements et l'enveloppe du bâtiment

Cette classe reprend les actions de la Classe EE2 avec toutes les actions sur les matériaux performants, les isolants thermiques, les équipements de production d'énergie et appareils, le vitrage et les énergies renouvelables.

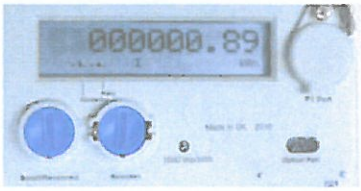
Ces actions ont pour objectif d'agir dans tous les domaines possibles de l'efficacité énergétique.

'ROI' et économie d'énergie

Le Positionnement des actions d'EE peut se faire selon 2 axes. Le premier est constitué par le Retour sur Investissement (ROI) de l'action par rapport à son coût. Le second est constitué par l'économie d'énergie par usage ou en global que peut apporter l'action d'EE.



Les pages intérieures décrivent, pour chaque classe, les catégories d'offres avec un descriptif succinct de l'application en termes de solutions techniques ou de services qui sont proposés par les entreprises de l'ACR et du Gimélec.



CLASSIFICATION DES ACTIONS D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Comptage, Analyse, Affichage, Reporting

eé1 = Mesure

Solutions techniques :

Offre	Description	ROI Retour sur investissement moyen (années)	Economie moyenne d'énergie (%)
Comptage	Mise en œuvre du comptage des consommations au minimum sur les usages conventionnels de la réglementation RT2008* pour les bâtiments existants : Chauffage - ECS - Climatisation - Eclairage - Auxiliaires. Récupération éventuelle des comptages réglementaires	2 I	10 I
Mesure	Mesure de paramètres complémentaires pour corréler les informations de comptage : température intérieure, extérieure, DJU, ...	2 I	10 I
Système de communication **	Raccordement des compteurs à une architecture de communication permettant d'automatiser le stockage des données.	1 à 3 I	NA
Analyse et reporting **	Outils d'analyse et Génération de tableaux de bord et de rapports, tenant compte de différents paramètres du bâtiment)	2 I	5 à 10 II
Affichage énergétique **	Visualisation, sur écran, de la consommation et 'broadcasting' des messages clefs aux occupants et visiteurs du bâtiment	2 I	5 à 7 II

** pour les bâtiments existants ** Ces offres sont complémentaires de l'offre comptage et mesure.*

Services

Etudes énergétiques
Etudes préliminaires et/ou détaillées des mesures d'amélioration de la performance du bâtiment et des plans d'actions technico-économiques

Conseil et assistance
Etude et simulation tarifaire sur l'énergie - Elaboration d'un plan de comptage - Etude technique des travaux de modifications nécessaires

Installation et mise en œuvre
Solution globale de comptage et de visualisation

Télésuivi
Surveillance et analyse des données

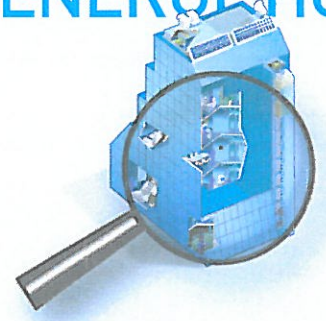
Reporting
Fourniture et configuration d'un logiciel de suivi local des consommations sur un PC client - Génération de rapports personnalisés

Formation
Formation des occupants et utilisateurs et campagne de motivation des occupants

Location
Location d'équipement.

Financement
Financement des travaux

CLASSIFICATION DES ACTIONS D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE



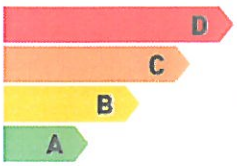
Gestion d'énergie, systèmes intelligents de contrôle, régulation, gestion, automatisme, ...

eé2 = eé1 + actions sur les systèmes

Solutions techniques par usage : eé1+ ...

Offre	Description	ROI Retour sur investissement moyen (années)	Economie moyenne d'énergie par usage (%)
Eclairage	Gestion automatique de l'éclairage (présence, luminosité, scénarii d'occupation...)	3	30
Ventilation	Gestion automatique de la ventilation (surveillance, optimisation, régulation et commande)	3	30
Chauffage	Gestion automatique du chauffage (surveillance, optimisation, régulation et commande)	3	30
Climatisation	Gestion automatique de la climatisation (surveillance, optimisation, régulation et commande)	3	30
Eau Chaude Sanitaire	Gestion de production et de distribution de l'eau chaude sanitaire	2 à 4	20 à 30
Air comprimé	Détection de fuites, gestion et variation de vitesse des compresseurs	2,5	30
Production frigorifique	Régulation HP/BP flottante avec automatismes et régulation de vitesse des compresseurs	3	40 à 50
Eau	Détection de fuites, gestion et variation de vitesse des surpresseurs	5	10

Solutions techniques globales : eé1+ ...

Offre	Description	ROI Retour sur investissement moyen (années)	Economie moyenne d'énergie (%)
GTB	Mise en place d'un système de gestion technique et énergétique du bâtiment au minimum de classe C selon la norme NF EN 15232	3 à 5	10 à 30
Evolution de la GTB 	De la classe D à la classe C au sens de la norme NF EN 15232	3	33*
	De la classe C à la classe B au sens de la norme NF EN 15232	2 à 3	20*
	De la classe B à la classe A au sens de la norme NF EN 15232	2	12*
Gestion énergétique	Mise en place d'un système de télégestion sur la base de scénarii d'optimisation énergétique	2 à 3	20 à 30
Gestion des pointes de charges	Mise en place de systèmes de délestage des consommations sur période tarifaire et puissances souscrites	4	30
Maîtrise de la demande d'énergie	Mise en place de systèmes d'effacement de pointe	3	20
Qualité de l'énergie	Compensation d'énergie réactive par batteries de condensateurs et filtrage des harmoniques	3	10
Gestion intelligente des protections solaires	Optimisation des apports naturels thermiques et lumineux par la gestion automatique des protections solaires, en synergie avec la gestion de l'éclairage, du chauffage et de la climatisation	2 à 5	10 à 40

** Cas des bureaux*

Services

Etudes énergétiques
Etudes préliminaires et/ou détaillées des mesures d'amélioration de la performance du bâtiment et des plans d'actions technico-économiques

Recommissionnement
Réglage et mise à niveau de la GTB existante

Suivi et pilotage
Suivi quotidien de la consommation d'énergie site ou multi-sites. Gestion des alarmes et des dérives

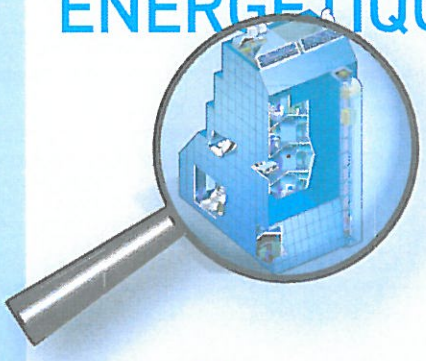
Formation
Formation des exploitants et sensibilisation des occupants et utilisateurs

Maintenance
Plan de maintenance et plan de renouvellement

CPE
Contrat de performance énergétique avec engagement de résultats selon la méthodologie IPMVP

Services EE
Travaux EE sans engagement de résultats

CLASSIFICATION DES ACTIONS D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE



Matériaux performants, isolants thermiques, équipements de production et terminaux, vitrages, photovoltaïque...

ee3 = ee2 + actions sur les équipements et l'enveloppe du bâtiment

Solutions techniques :

Offre	Description	ROI Retour sur investissement moyen (années)	Economie moyenne d'énergie (%)
Eolien	Mise en place de petites éoliennes	10	NA
Photovoltaïque	Mise en place de panneaux photovoltaïques	10	NA
Solaire thermique	Production de l'eau chaude sanitaire et chauffage utilisant l'énergie solaire	5 à 8	30 à 50
Production de chaleur	Mise en place de pompes à chaleur, chaudières à hautes performances	5 à 9	20 à 40
Production de froid	Mise en place de groupe performant	5 à 9	20 à 40
Cogénération	Mise en place d'une cogénération	8 à 10	NA
Eclairage	Changement de la nature des sources d'éclairage (ampoules basse consommation)	*consulter le Syndicat de l'Eclairage*	
Isolation	Mise en place d'isolation (films solaires, isolation des murs ou du toit, boîtier d'encastrement, etc.)	*consulter la Fédération Française du Bâtiment*	
Fenêtres	Remplacement des fenêtres par celles plus efficaces	*consulter la Fédération Française du Bâtiment*	
Protection solaire motorisée	Motorisation des protections solaires	5 à 9	5 à 10
Equipements électriques	Mise en place d'équipements à haut rendement énergétique : transformateurs, UPS, moteurs, etc.	5	1 à 10

Services

Etudes énergétiques
Etudes préliminaires et détaillées des mesures d'amélioration de la performance du bâtiment

Contrat de Performance Energétique
Mise en place d'un contrat de performance énergétique

Financement
Financement des projets d'amélioration énergétique

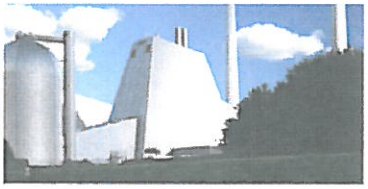
Ce document a été élaboré par les membres de la Plateforme
« Performance Energétique des Bâtiments » du Gimélec
(voir coordonnées en bas de page),

avec le concours de l'ACR, Syndicat des Automatismes du génie Climatique
et de la Régulation pour l'efficacité énergétique des bâtiments
Tél : 01 45 05 71 22 – Fax 01 45 53 03 93 – www.acr-regulation.com

et de la FFIE, Fédération française des entreprises de génie électrique et énergétique
Tél : 01 44 05 84 28 – Fax 01 44 05 84 34 – www.ffie.fr

et avec le soutien du GESEC, Groupement Economique Sanitaire Electricité Chauffage
Tél : 02 47 27 70 60 – www.gesec.fr

gesec



© Gimélec Promotion – Tous droits réservés – Edition Jan. 2011

Groupement des industries de l'équipement électrique, du contrôle-commande et des services associés
11-17 rue de l'Amiral Hamelin - 75783 Paris cedex 16 - France - Tel. : +33 (0) 1 45 05 70 70 - Fax : +33 (0) 1 47 04 68 57 - www.gimelec.fr

Plan bâtiment Grenelle - État exemplaire

Campagne expérimentale d'audits techniques sur les bâtiments de l'État dans le Rhône

Volet énergie et gros entretien

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat
Développement durable
Prévention des risques
Infrastructures, transports et mer

Présent pour l'avenir

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction départementale de l'Équipement
RHÔNE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE
DU RHÔNE

Direction départementale de l'Équipement du Rhône

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer

En février 2008, le comité opérationnel 4 du Grenelle de l'environnement, chargé de la réflexion sur l'État exemplaire en matière de bâtiments publics, a fixé le ***double objectif de réduire de 50% les émissions de gaz à effets de serre et de 40% les consommations d'énergie à l'échéance 2018,*** *ainsi que de garantir la mise en accessibilité aux personnes handicapées avant 2015 de l'ensemble du parc immobilier de l'État. Il demande alors à la direction départementale de l'Équipement du Rhône de mener une campagne expérimentale d'audits sur l'énergie et les conditions d'accessibilité destinée à tester d'une part la faisabilité d'une approche globale sur le parc immobilier de l'État, et d'autre part d'évaluer les conditions d'atteinte des objectifs fixés par le Grenelle. Cette commande s'est conjuguée localement à une autre expérimentation confiée au préfet de la région Rhône Alpes un an auparavant, par le ministre du budget et des comptes publics, chargé du domaine, visant à la* ***mise en place d'une gestion mutualisée des travaux de gros entretien*** *du parc de l'État à l'échelle régionale.*

La coordination de ses deux approches complémentaires en mars 2008 a permis de lancer, grâce à un travail interministériel dense, une campagne d'audits portant à la fois sur le gros entretien, l'énergie et l'accessibilité sur une part significative des bâtiments de l'État dans le Rhône.

De l'expérimentation au pilotage de la politique immobilière...

L'animation de la politique immobilière et la recherche d'une mutualisation des compétences préservant la responsabilité des gestionnaires ont conduit à la ***création d'un pôle de compétence immobilier régional.*** *Son fonctionnement a été formalisé dans une charte en avril 2009, déclinaison concrète de la circulaire du 16 janvier 2009 consacrant le rôle du préfet de région en sa qualité de représentant de l'État propriétaire. Ce pôle qui organise la fonction immobilière est constitué en réseau, animé par des cellules de pilotage (Préfet - RPIE* - DREAL - DDT), s'appuyant sur les compétences techniques et administratives des services réunis dans un comité technique régional.*

** responsable de la politique immobilière de l'État*

Les AUDITS ÉNERGIE et GROS ENTRETIEN

Montant du marché
409 152 € TTC

Titulaire du marché
Groupement
ODICEO, GIRUS, IED

Contenu
L'étude vise à établir un programme global d'actions permettant de programmer les travaux de gros entretien et d'atteindre les objectifs du Grenelle de l'Environnement.

Caractéristiques du parc audité

60 bâtiments répartis sur 26 sites soit une surface de 290 000 m² SHON
Un parc varié tant dans sa typologie avec des bâtiments accueillant commissariats de police, bureaux administratifs, palais de justice, école nationale… que par la taille avec des bâtiment d'une surface de 1 000 à 78 000 m² SHON
6 sites d'une surface < 2 500 m²
13 sites d'une surface comprise entre 2 500 et 10 000m²
7 sites d'une surface > 10 000m²

A noter que dans le cadre du plan de relance, les audits gros entretien, énergie et accessibilité sont généralisés à l'ensemble du patrimoine de l'État sous la forme d'un accord cadre régional (1,5 M m² de SHON = 600 bâtiments en Rhône-Alpes).
Département du Rhône : 630 000m² (expérimentation 290 000m², généralisation 340 000m²).

Calendrier

Avril-Mai
Elaboration des cahiers des charges

Juin-Août
Consultation des prestataires

Novembre
Début de l'étude intégrant une phase test
Diagnostic par bâtiment : connaissance niveau gestionnaire
Synthèse patrimoniale : niveau politique immobilière pour l'élaboration de scénarii stratégiques

17 Juillet
Rendu de la synthèse

2008 — **2009**

ENSEIGNEMENTS et ÉTAPES FRANCHIES

Un champ d'intervention interministériel

Un travail interministériel, piloté par le SGAR[1], réunissant les techniciens du SGAP[2], de la DGiFP[3], de la DDE et du CERTU.

Un financement sur le compte d'affectation spéciale immobilier du ministère des finances en novembre 2008. Le programme entretien immobilier a ensuite été mis en place en janvier 2009.

[1] Secrétariat Général aux Affaires Régionales
[2] Secrétariat Général pour l'Administration de la Police
[3] Direction Générale des Finances Publiques

L'acquisition d'une compétence nouvelle pour les services du MEEDDM

Un investissement important du MEEDDM par le redéploiement des compétences en conduite d'opération de la DDE.

Une généralisation des outils méthodologiques aujourd'hui disponibles tant sur le plan technique que sur le plan administratif.

www.certu.fr

Une montée en puissance des professionnels

Aujourd'hui un an après le lancement de l'expérimentation, nous observons à l'occasion de la généralisation des audits une qualité dans les réponses apportée nettement supérieure : **les groupements adéquats se sont formés et les bureaux d'études ont investi ce nouveau champ.**

Des objectifs du Grenelle "presque atteints"

Cette 1ere approche permet de conclure que **les objectifs sont presque atteints** tant sur les réductions de consommations énergétiques, que sur les émissions de gaz à effet de serre. Pour y parvenir, un travail complémentaire sur les usages et les comportements ainsi que sur les énergies renouvelables, doit être mené.

Les PRINCIPALES CONCLUSIONS

Si l'on réalise toutes les actions : **38% d'économies d'énergies et 60% de réduction de CO2 par an.**

Des objectifs "presque" atteints : des efforts supplémentaires de recours aux énergies renouvelables et de sensibilisation comportementale permettront de réduire encore les consommations.

La seule mise aux normes n'a qu'un effet minime sur les économies d'énergie, mais certains travaux de gros entretien offrent l'opportunité de réaliser des économies d'énergie.

De fortes disparités entre les sites : le mode de gestion apparait comme prépondérant. Même si au final le potentiel de chaque site reste lié aux caractéristiques de chaque bâtiment.

Temps de retour : dans une première approche globale, cet indicateur semble difficile à utiliser.

Un OUTIL d'AIDE à la DÉCISION

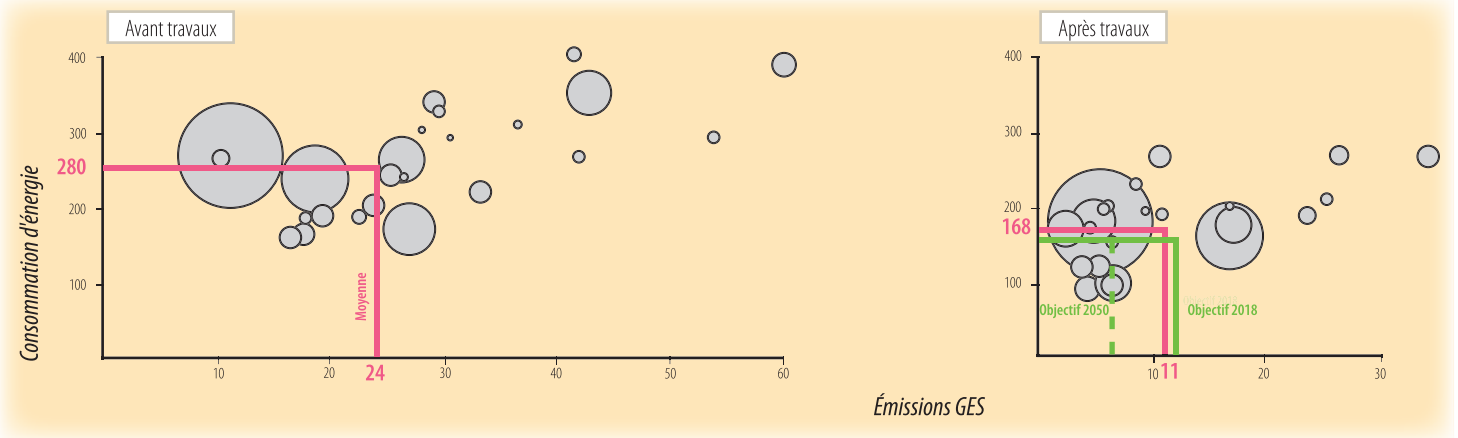
Cette masse d'informations techniques constitue une base de données et un outil d'aide à la décision. Il peut par exemple permettre de connaitre le patrimoine et ses évolutions potentielles grâce à un 1er niveau d'approche sur différents thèmes :

- la hiérarchisation d'actions de rénovation sur des groupes de bâtiments,
- l'installation de photovoltaïque,
- le recours à des contrats de performances énergétiques (CPE).

Un deuxième niveau d'exploitation de ces données, permet de déterminer par exemple qu'en agissant sur 12 bâtiments, on peut réaliser 82% des économies escomptées avec seulement 63% des coûts d'investissement.

Des scénarii peuvent aussi être élaborés et nourrir le SPSI*. Les audits sur les conditions d'accessibilité compléteront à l'automne 2009 cette base de données.

*Schémas Pluriannuels de Stratégie Immobilière



QUELQUES CHIFFRES CLÉS

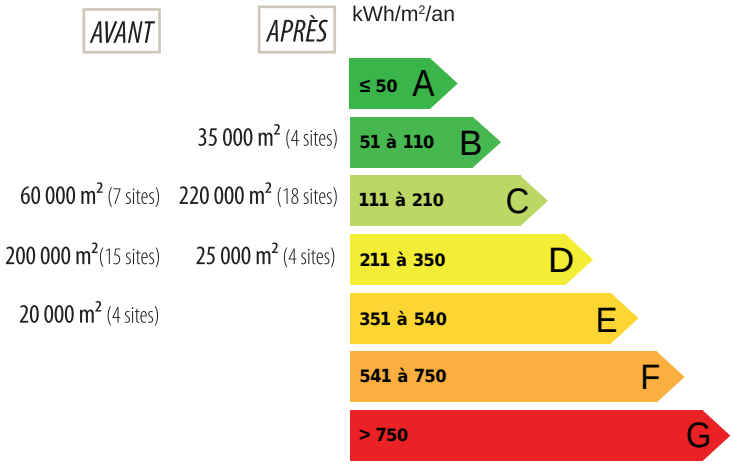
75 millions d'investissement dont 58 % liés au Grenelle avec un coût moyen de 270 € / m²

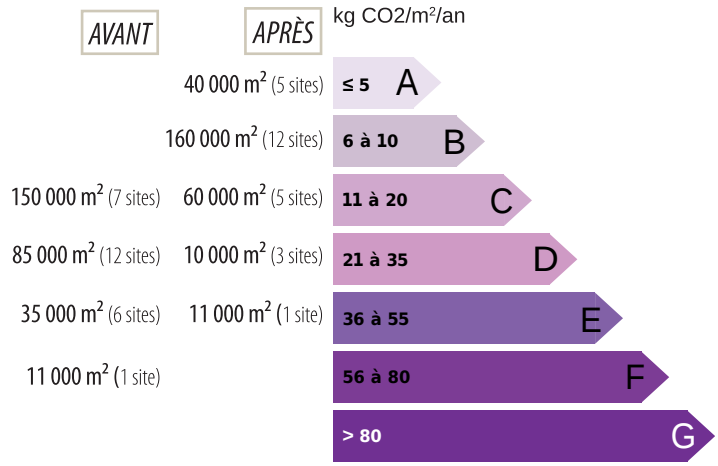
160 €/m² pour les travaux liés à l'énergie et 110 €/m² pour les travaux de mises aux normes

Économies générées 27 millions kWh/eq.an et 4 000 t/eq.CO2

Évolution des indicateurs énergie et environnementaux

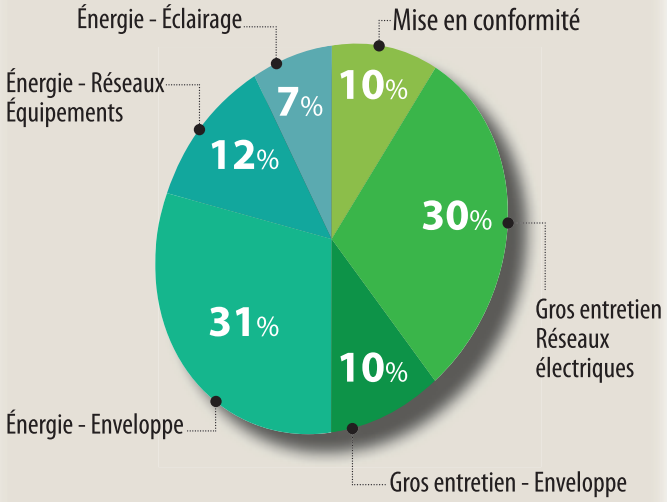
Globalement le parc diagnostiqué gagne une classe. Il passe (en kWh/m²/an) de 270 à 170 soit de la classe D à la classe C.





Exemple de la cité administrative d'État à la Part-Dieu (78 000 m² SHON)

Les travaux de gros entretien et de mise aux normes permettraient d'augmenter la performance avec une économie d'énergie de 320 à 184 Kwh/m²/an et une réduction de CO2 de 10 à 6 kg CO2/m²/an.



Répartition des investissements par postes de dépense

Enfin l'État a maintenant une expérience opérationnelle à faire valoir. Ses représentants seront d'autant plus légitimes à orienter les collectivités locales dans leur approche bâtiment durable. (circulaire territorialisation sur la mise en oeuvre du Grenelle du 23 mars 2009 et loi Grenelle du 3 août).

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat
Développement durable
Infrastructures, transports et mer
Prévention des risques

Présent pour l'avenir

Direction départementale de l'Équipement du Rhône
33, rue Moncey 69421 Lyon cedex 03
Tél. 04 78 62 50 50 - Fax. 04 78 60 66 32

DDE du Rhône/mission Information Communication - Octobre 2009 imprimé sur papier recyclé

6. Statistiques

- Evaluation du nombre d'entreprises par catégories en fonction du nombre d'employés – Yannick BESNIER (CBRE) – 10/08/2011
- Annexes du rapport « Propositions pour la mise en œuvre du Grenelle dans le Parc immobilier tertiaire privé existant », Plan Bâtiment Grenelle, Groupe de travail tertiaire privé – 27/10/2009
- Extrait du rapport «rénovation des bâtiments existants » - Alain JACQ, Matthieu ORPHELIN – Grenelle de l'environnement - Comité Opérationnel – 02/2008

Catégories d'entreprises selon l'annexe I.5 de la directive Européenne 2010/31/UE	Moins de 10 salariés => Microentreprises	Entre 10 et 250 salariés => PME	Plus de 250 salariés => ETI et Grande entreprises	Ensemble des entreprises	Répartition des surfaces (en millions de m²)
Bureaux *(Services)*	886,8	43,8	1,4	932	178,5
Bâtiments d'enseignement *(Education)*	32,4	1,3	0	33,7	170
Hôpitaux *(Activités relatives à la santé)*	327,3	5,2	0,1	332,6	102
Hôtels et Restaurants *(Hôtels et Restaurants)*	200,1	11,6	0,1	211,8	59,5
Installations Sportives *(Autres acitivités récréative, cultutrelles et sportives)*	90,7	1,3	0	92	68
Bâtiments abritant des services de vente en gros et au détail *(Commerces)*	556,1	33,3	0,9	590,3	195,5
Autre types de bâtiments consommateurs d'énergie *(Transports)*	73,6	8,8	4	86,4	34
Total	**2167**	**105,3**	**6,5**	**2278,8**	**807,5**

Nombre d'entreprises selon la taille en 2007 (en milliers)

Remarque :

Afin de remplir le tableau, une correspondance a été établie entre les catégories de l'annexe de la directive Européenne et celles du tableau du Ministère de l'économie, de l'industrie et de l'emploi. Les catégories du Ministéres selectionnées sont indiquées en italiques)

Source :

Chiffres-clés des PME, Ministère de l'Economie, de l'industrie et de l'emploi - 10/2009
http://www.pme.gouv.fr/economie/chiffresclefstpe/tpe_pme.pdf

Répartition des surfaces selon la catégorie d'entreprise en 2004

Remarque :

Pourcentage par rapport au chiffre des 850 millions de m² tertiaires (les 6% manquant corespondent à la catégorie "habitat communautaire")

Source :

Grenelle de l'environnement - Comité opérationnel "Rénovation des bâtiments existant" (Données CEREN de 2004)

Sous-groupes du GT Utilisateurs	Surface (en millions de m²)
Bureaux	184
Hospitalier	23
Logistique / Entrepôts / Activités	100
Commerces	200
Service / Hôtels	23
Service public	370
Total	**900**

Répartition des surfaces selon la catégorie d'entreprise

Source :

Compte rendu de la réunion du 4 mai du groupe "Utilisateurs", préparation du décret d'application de la loi Grenelle 2 au parc tertiaire existant

ANNEXES

1 / Recensement du parc de bureaux et profil énergétique

2 / Recensement du parc hôtelier et profil énergétique

3 / Recensement du parc immobilier (privé) de la santé et profil

4 / Recensement du parc d'entrepôts et profil énergétique

5 / Recensement du parc commercial et profil énergétique

6 / Recommandation du rapport de juillet 2009 du groupe tertiaire : photovoltaïque

7/ Proposition de clauses obligatoires dans l'annexe environnementale au bail commercial

8 / Mesures fiscales

1 / Recensement du parc de bureaux et profil énergétique

1.1 / Deux méthodes d'estimation du parc qui mènent à deux résultats différents

Le Ceren publie annuellement une étude intitulée « Suivi du parc et des consommations d'énergie ». Ce rapport met en exergue des volumes de locaux tertiaires qui ne correspondent pas aux chiffres mis en avant par le groupe de travail. Il a donc semblé utile de rencontrer le Ceren pour comprendre leurs définitions et leur méthode de recensement des parcs. Il semblait aussi nécessaire de leur exposer les méthodes du groupe de travail afin d'identifier ensemble les raisons expliquant les différences, assez conséquentes pour certains types d'actifs, notamment les bureaux. Cette réunion n'avait pas pour objectif de disqualifier l'une ou l'autre des méthodes mais bien de comprendre pourquoi les deux méthodes n'aboutissent pas aux mêmes estimations.

Il s'avère que les méthodes de calcul du Ceren et du groupe de travail divergent sur plusieurs points. La méthode proposée par IPD s'appuie sur trois axes :

- **en Île-de-France**, l'estimation est réalisée à partir du fichier de la taxe annuelle sur les bureaux soit une définition physique des immeubles de bureaux. Toutefois des redressements sont effectués pour estimer la part de bureaux exonérés du paiement de cette taxe (notamment les bureaux de moins de 100 m²). Les surfaces de bureaux inférieures à 100 m² privées et publiques estimées à partir d'une exploitation réalisée spécialement pour l'ORIE par l'INSEE sur la base du fichier des Déclarations Annuelles de Données Sociales 2006 : isolement, grâce à la mention de la CSP en 4 postes pour les personnes recensées comme actives, des emplois de bureaux dans les établissements comptant moins de 6 salariés en bureaux, quelques soient par ailleurs les effectifs de l'établissement, application à ceux-ci d'un ratio de surface moyen hors œuvre nette par emploi (20 m²).

- **dans les principales agglomérations régionales**, des observatoires immobiliers régionaux similaires, ainsi que le conseil en immobilier d'entreprise CB Richard Ellis publient des estimations du parc de bureaux qui ont été reprises.

- enfin, pour estimer **le parc de bureaux localisé ailleurs en Province**, il convient d'avoir recours à l'estimation de l'emploi tertiaire réalisée par l'INSEE et d'appliquer un ratio moyen de m² par emploi tertiaire issu de la base de données IPD sur les grands utilisateurs.

Le Ceren, de son côté, réalise son estimation en s'appuyant sur les éléments suivants :

- dans un premier temps, un fichier des établissements de bureaux est constitué à partir de la base de données SIRENE. Les établissements de bureaux sont identifiés à partir des codes NAF.

- un échantillon représentatif est alors constitué, par taille d'établissement à partir de ce fichier. Celui-ci représente environ 5 % des surfaces totales chauffées. Ensuite, un travail d'enquête par correspondance est mené auprès des établissements de cet échantillon (les entreprises sont notamment interrogées sur la surface chauffée de leur bâtiment). Un coefficient d'extrapolation est alors appliqué aux résultats pour calculer les surfaces de bureaux sur le territoire national.

- le Ceren prend également en compte les résultats de l'enquête « flux dans le tertiaire existant » qui existe depuis 1991. Cette enquête permet de mieux cerner les modifications sur les surfaces chauffées et de les injecter dans le suivi du parc. Ce travail est affiné par l'utilisation de données externes sur l'emploi salarié, le nombre d'établissements et notamment l'évolution des effectifs, ce qui permet de prendre en compte l'évolution des surfaces dans le tertiaire existant.

- une enquête Tertiaire neuf est menée pour évaluer la part du neuf dans le mouvement d'ensemble du parc.

Le Ceren estime le parc de bureaux français à **193 millions de m²**. Le groupe de travail estimait de son côté le parc à **140 millions de m²**, ce qui fait une différence de l'ordre de 50 millions de m² soit le parc de bureaux francilien. Deux principales raisons peuvent expliquer cette différence.

- les définitions et concepts utilisés sont très différents. Le Ceren s'appuie sur une définition des bureaux basée sur l'activité de l'entreprise (code NAF) alors que le groupe de travail s'appuie davantage sur une définition physique des bureaux (pour la partie francilienne et les principales agglomérations régionales). Il est possible que les locaux d'activités, très difficiles à identifier, soient inclus dans le parc de bureaux du Ceren, ce qui pourrait expliquer une telle différence entre les chiffres.

- sur l'estimation du parc de bureaux régional dans le diffus, les codes NAF utilisés par le Ceren et ceux utilisés par le groupe de travail et identifiés comme correspondant à des activités de bureaux ne sont pas exactement les mêmes. Cela constitue un autre élément d'explication.

1.2 / Une troisième tentative d'estimation du parc de bureaux par les emplois de bureaux

Pour cette estimation, à l'instar des travaux de l'ORIE sur les emplois de bureaux en Île-de-France, le groupe s'est appuyé sur le fichier DADS qui répertorie le nombre de salariés rémunérés, par catégorie socioprofessionnelle au 31/12/2007. Pour faire le tri entre les emplois de bureaux et les autres emplois, le groupe a affecté, après concertation, une catégorie immobilière à chaque catégorie socioprofessionnelle. Ces catégories sont au nombre de 6.

1 : bureau
2 : commerce (au sens d'activité de vente)
3 : artisanat, industrie et toutes activités de production, de fabrication
4 : équipement public ou privé (tout établissement recevant du public et ne pouvant pas être qualifié de commercial, au sens de la vente d'un produit
5 : entrepôt, local de stockage
6 : itinérant, hors site (actif rattaché à un établissement mais exerçant son activité hors de celui-ci, chez un client, sur un chantier ou en extérieur.

(Cette méthode ne prend pas en compte les professions libérales).

GRILLE DE PASSAGE PCS 2 POSITIONS – CATEGORIES DE LOCAUX

(Rappel :**1** = bureau, **2** = commerce, **3** = artisanat, industrie, production, **4** = équipement public ou privé, **5** = entrepôts, stockage, **6** = hors site, itinérants)

21 - Chefs d'entreprises artisanales **1**
22 - Chefs d'entreprises industrielles ou commerciales de moins de 10 salariés **1**
23 - Chefs d'entreprises industrielles ou commerciales de 10 salariés et plus **1**
33 - Cadres de la Fonction Publique **1**
34 - Professeurs, professions scientifiques **4**
35 - Professions de l'information, des arts et des spectacles **1**
37 - Cadres administratifs et commerciaux d'entreprises **1**
38 - Ingénieurs et cadres techniques d'entreprises **1**
42 - Instituteurs et assimilés **4**
43 - Professions intermédiaires de la santé et du travail social **4**
44 - Clergé, religieux **4**
45 - Professions intermédiaires administratives de la Fonction Publique **1**
46 - Professions intermédiaires administratives et commerciales des entreprises **1**
47 - Techniciens **1**
48 - Contremaîtres, agents de maîtrise **3**
52 - Employés civils et agents de service de la Fonction Publique **4**
53 - Agents de surveillance **6**
54 - Employés administratifs d'entreprises **1**
55 - Employés de commerce **2**
56 - Personnels des services directs aux particuliers **2**
62 - Ouvriers qualifiés de type industriel **3**
63 - Ouvriers qualifiés de type artisanal **3**
64 - Chauffeurs **6**
65 - Ouvriers qualifiés de la manutention, du magasinage et du transport **5**
67 - Ouvriers non qualifiés de type industriel **3**
68 - Ouvriers non qualifiés de type artisanal **3**
69 - Ouvriers agricoles **6**

Le tableau ci-dessous présente le nombre d'emplois de bureaux par région une fois la grille de conversion appliquée au fichier DADS.

Le tableau ci-dessous présente le nombre d'emplois de bureaux par région une fois la grille de conversion appliquée au fichier DADS.

Tableau 1 : estimation des emplois de bureaux par région au 31/12/07

Région	Emplois de bureau au
Île-de-France	2 616 665
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	547 029
Rhône-Alpes	806 853
Midi-Pyrénées	332 017
Aquitaine	333 796
Languedoc-Roussillon	230 959
Bretagne	315 939
Pays de la Loire	386 348
Alsace	228 930
Centre	270 058
Nord-Pas-de-Calais	441 190
Bourgogne	159 981
Poitou-Charentes	165 294
Basse-Normandie	131 778
Auvergne	122 525
Corse	27 468
Lorraine	203 434
Haute-Normandie	191 590
Champagne-Ardenne	123 705
Picardie	159 545
Franche-Comté	107 165
Limousin	66 919
Total	**7 969 188**

Source : DADS - ORIE

L'étape suivante est le passage des emplois de bureaux aux surfaces. Pour cela, il faut introduire des ratios m² / emploi. Selon la base de données utilisateurs IPD, qui regroupe 4.35 M m² de bureaux (secteur privé) sur la France entière, le ratio moyen de surface utile brute locative par occupant est de 23 m². Néanmoins, ces ratios sont très hétérogènes et dépendent à la fois de la localisation géographique et du secteur d'activité. Par exemple, une étude réalisée par le BIPE pour le compte de la DREIF et intitulée « l'immobilier de bureaux en Île-de-France » estime que le ratio de surface par emploi oscille autour de 20 m². En province, il semble que la surface par occupant soit légèrement supérieure. Concernant les secteurs d'activités, le conseil, par exemple, se distingue des autres secteurs car il s'y pratique le partage des bureaux pour les consultants. Dans le QCA par exemple, les ratios y dépassent rarement les 10 m².

En définitive, il semble plus pertinent de proposer une estimation basée sur une fourchette de ratios selon la localisation (Île-de-France/Province). En choisissant un ratio compris entre 18 et 20 m² pour l'Île-de-France et entre 22 et 27 m² pour la province, les résultats obtenus sont les suivants :

Tableau 2 : estimation du parc de bureaux par région au 31/12/07

Région	surface de bureaux (limite basse)	surface de bureaux (limite haute)
Île-de-France	47 099 970	52 333 300
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	12 034 638	14 769 783
Rhône-Alpes	17 750 766	21 785 031
Midi-Pyrénées	7 304 374	8 964 459
Aquitaine	7 343 512	9 012 492
Languedoc-Roussillon	5 081 098	6 235 893
Bretagne	6 950 658	8 530 353
Pays de la Loire	8 499 656	10 431 396
Alsace	5 036460	6 181 110
Centre	5 941 276	7 291 566
Nord-Pas-de-Calais	9 706 180	11 912 130
Bourgogne	3 519 582	4 319 487
Poitou-Charentes	3 636 468	4 462 938
Basse-Normandie	2 899 116	3 558 006
Auvergne	2 695 550	3 308 175
Corse	604 296	741 636
Lorraine	4 475 548	5 492 718
Haute-Normandie	4 214 980	5 172 930
Champagne-Ardenne	2 721 510	3 340 035
Picardie	3 509 990	4 307 715
Franche-Comté	2 357 630	2 893 455
Limousin	1 472 218	1 806 813
Total	**164 855 476**	**196 851 421**

Source : DADS – ORIE

Au 31 décembre 2007, le parc de bureaux français serait compris entre 165 et 197 millions de m² utiles.

1.3 / Profil énergétique

Les estimations du Ceren et d'IPD aboutissent pour les bureaux à une consommation moyenne **en énergie primaire autour de 500 KWh/m²/an**. Cette valeur doit être interprétée avec prudence car sur ce type d'actif, la densité d'occupation, la forme architecturale et les conditions d'usage impactent très fortement la performance énergétique. La consommation peut atteindre dans certains cas 1 000 KWh/m²/an et même plus de 1 500 pour quelques tours à la Défense.

2 / Recensement du parc hôtelier et profil énergétique

2.1 / Une première vision globale des établissements hôteliers

Au 1er janvier 2008, la France métropolitaine comptait 17 425 hôtels pour un total de près de 600 000 chambres. 8 ans auparavant, les statistiques de l'Insee et du ministère du tourisme laissaient apparaître un nombre de chambres inférieur mais davantage d'établissements. Ce constat confirme la tendance à la construction de grands complexes hôteliers tandis que les établissements de taille plus modestes tendent à voir leur nombre se réduire.

	2000	2008	Évolution 2000/2008 (%)
Sans étoile			
Hôtels	2 212	1 918	- 13.3
Chambres	55 119	68 057	23.5
1 étoile			
Hôtels	2 240	1 434	-36.0
Chambres	42 408	30 860	-27.2
2 étoiles			
Hôtels	10 136	9 416	-7.1
Chambres	285 145	266 591	-6.5
3 étoiles			
Hôtels	3 362	3 820	13.6
Chambres	155 605	171 492	10.2
4 étoiles / luxe			
Hôtels	613	837	36.5
Chambres	45 301	62 239	37.4
Total			
Hôtels	18 563	17 425	-6.1
Chambres	583 578	599 239	2.7

Source : INSEE – Direction du tourisme

Tableau 3 : évolution du nombre d'hôtels et chambres par catégorie

En effet, le nombre total d'hôtels a chuté de 6.1 % en 8 ans alors que, dans le même temps, le nombre de chambres recensées a progressé d'environ 3 %. Les chiffres font également apparaître une forte diminution des établissements économiques et milieu de gamme tandis que la construction d'hôtels haut de gamme et luxe a été très dynamique (+36 % d'établissements 4 étoiles et luxe).

La dissociation entre établissements et nombre de chambres est surtout marquée pour les établissements très économiques pour lesquels le ratio chambres/hôtels a fortement augmenté. En 8 ans, le nombre moyen de chambres dans ce type d'hôtels (sans étoile) est passé de 25 à 35 comme indiqué dans le tableau 4. Sur les autres catégories, le nombre de chambres est resté stable, avec un nombre de chambre croissant en fonction de la gamme.

Tableau 4 : évolution moyenne du nombre de chambres par hôtel entre 2000 et 2008

Ratio moyen chambre/hôtel	2000	2008
Sans étoile	25	35
1 étoile	19	22
2 étoiles	28	28
3 étoiles	46	45
4 étoiles / luxe	74	74
Total	31	34

Source : INSEE – Direction du tourisme

2.2 / La traduction en surfaces hôtelières

En se référant aux chiffres du groupe Accor et à leur patrimoine hôtelier français, qui représente 1 411 établissements pour 117 658 chambres soit près de 20 % de l'ensemble des chambres implantées sur le territoire national, les surfaces hôtelières par type d'hôtel sont les suivantes :

Tableau 5 : surfaces hôtelières par catégories en 2008

catégorie	Surface moyenne par chambre en m² SHON	Surface totale en millions de m² SHON
Sans étoile	16	1.1
1 étoile	20	0.6
2 étoiles	30	7.9
3 étoiles	50	8.6
4 étoiles / luxe	70	4.3
Total		22.5

Source : Accor

En 2008, on recenserait environ 22.5 millions de m² (SHON) de surfaces hôtelières. C'est 1.4 millions de m² de plus qu'en 2000. Cette croissance s'explique essentiellement par le dynamisme de la construction d'établissements 3 étoiles et plus.

2.3 / Profil énergétique (hôtels du groupe Accor)

Tableau 6 : consommation énergétique par catégorie

catégorie	Consommations 2008 estimée en MWh	KWh/m²/an en énergie primaire
Sans étoile	72 840	438
1 étoile	60 740	441
2 étoiles	237 550	450
3 étoiles	521 518	488
4 étoiles / luxe	183 610	623

Source : Accor

La répartition des consommations par type d'usage est la suivante :

Tableau 7 : répartition des consommations par type d'usage

Type d'usage	Part de l'énergie totale consommée (%)
ECS	19
Cuisine	17
Climatisation	16
Eclairage	15
Chauffage	12
Blanchisserie	9
Ventilation	6
PC	6

Source : Accor

3 / Recensement du parc immobilier (privé) de la santé et profil énergétique

3.1 / Recensement du parc

Le secteur privé de l'immobilier lié à la santé, tel que défini par le groupe de travail, se compose du secteur sanitaire qui comprend les cliniques privés et des établissements privés participant au service public hospitalier (PSPH). Trois typologies d'établissements s'y retrouvent :

- MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique)
- SSR (Soins de Suite et Réadaptation)
- PSY (Psychiatrie)

Par ailleurs, est également pris en compte le secteur médico-social avec les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) dont une partie ou la totalité des places est médicalisée.

La répartition des entités en France est la suivante :

Tableau 8 : nombre d'établissements privés de santé en 2008

Type d'établissements	Nombre d'entités
Cliniques privées	1 410
Établissements privés (PSPH)	760
EHPAD privés	1 100
Total	3 270

Source : Ministère de la santé

En définitive, ce sont 2 170 établissements qui composent le parc immobilier privé strictement lié aux soins. Cet ensemble représente environ 250 000 lits. A titre comparatif, le secteur public compte un peu plus de 1 000 établissements pour un nombre de lits supérieur puisqu'il s'élève à plus de 290 000. Concernant les EHPAD, ils regroupent environ 90 000 lits au sein de 1 100 établissements.

D'après les données de la Générale de santé, les superficies du parc immobilier privé peuvent être estimées en appliquant un ratio moyen de 75 m² SDO[1] / lit pour les établissements de soins alors que le ratio approcherait 50 m² SDO pour les EHPAD. Les résultats obtenus sont présentés dans le tableau suivant.

Tableau 9 : estimation des surfaces d'établissements privés de santé en 2008

Type d'établissements	Surface en millions de m² (SDO)
Parc immobilier privé	18.75
EHPAD privés	4.5
Total	23.25

Source : Ministère de la santé – Générale de santé

L'ensemble des établissements privés liés aux soins et aux EHPAD atteindrait environ 23 millions de m² SDO en 2008.

3.2 / Profil énergétique

Le secteur de la santé représente 14 % des consommations d'énergie du secteur tertiaire. Une étude réalisée en 2006 par la MAINH (Mission d'assistance aux investissements hospitaliers) sur 4 hôpitaux publics (munis de plateaux techniques climatisés) fait ressortir des coefficients d'énergie primaire qui oscillent entre 347 KWh /m²/an pour l'hôpital de Nevers à 658 KWh /m²/an pour celui du Val d'Ariège. Le ratio moyen pour les 4 hôpitaux est de 486 KWh/m²/an. Plusieurs éléments peuvent expliquer les écarts :

- la conception architecturale (faible densité, faible capacité) peut favoriser les déperditions caloriques par les façades et les toitures-terrasses.

- le climat engendre des différences de puissance installées en chaleur et en rafraîchissement.

Les ratios de consommation sont corrélés avec la taille de l'établissement qu'il s'agisse d'établissements de petite ou de grande taille. Ceci s'explique par le fait que plus l'établissement est grand, plus il bénéficie d'équipements médicaux lourds (IRM, Scanner,..) qui induisent eux même d'autres équipements fortement consommateur d'énergie (climatisation). Concernant les établissements de petite taille, le dérapage des performances énergétiques d'explique par l'absence de moyens humains et financiers pour suivre les consommations et mettre en œuvre les travaux nécessaires de maîtrise de l'énergie.

Par ailleurs, une étude sur les bâtiments existants publiée par le COSTIC (Comité Scientifique et Technique des industries climatiques) annonce une consommation moyenne de 340 KWh/m²/an pour des hôpitaux sans que la nature de l'échantillon soit précisée. Cette étude prend sans doute en compte des hôpitaux à prépondérance médicale, sans plateaux techniques et non climatisés.

[1] Surface Dans Œuvre : elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction calculée à partir du nu intérieur des façades et des structures porteuses.

Selon le même organisme, les principaux usages de l'énergie sont le chauffage, la climatisation et l'eau chaude sanitaire. La répartition par type d'usage est présentée dans le tableau suivant.

Tableau 10 : répartition des consommations par type d'usage

Type d'usage	KWh/m²/an consommés
ECS	110
Cuisine	9
Climatisation	170
Refroidissement	10
Eclairage	37
Chauffage	120
Ventilation	50
Ascenseurs	5

Source : Costic

4 / Recensement du parc d'entrepôts et profil énergétique

4.1 / Recensement du parc

Pour les surfaces supérieures à 5 000 m², les différentes sources de données (Afilog, Oblog, commercialisateurs) semblent confirmer un consensus de place. Si l'on considère les activités logistiques de surface supérieure à 5 000 m², le stock total de bâtiments construits entre 1980 et 2008 s'élève à environ 36 millions de m². Cependant, il n'existe pas de données recensant les surfaces d'entrepôts déjà existantes en 1980.

Pour la totalité des surfaces en logistique incluant donc toutes les tailles de surface, le recensement est beaucoup plus difficile et les résultats divergent. Il n'existe pas de définition précise des entrepôts, ce qui entraîne parfois des confusions avec les locaux d'activité lorsqu'il s'agit de très petites surfaces et explique les disparités entre les différentes estimations. Néanmoins, le parc français d'entrepôts pourrait être estimé à une valeur proche de 100 millions de m² SHON.

4.2 / Profil énergétique

Les entrepôts présentent un comportement énergétique et thermique particulier. En effet un entrepôt comporte deux parties très distinctes :

- Une partie « logistique » dédiée aux activités de préparation et d'entreposage, (incluant des locaux techniques et des locaux de charge) qui représentent une surface de l'ordre de 96 % de la surface du bâtiment. La consigne de température ambiante à maintenir dans ces locaux est la résultante de deux contraintes : la contrainte de maintien hors gel des équipements sous eau de protection incendie et la contrainte de température de conservation optimale des produits. Il est donc important d'insister ici sur le fait que, dans les entrepôts, la consigne de température

ambiante est le paramètre d'un process logistique industriel qui n'a rien à voir avec une notion de confort.

Compte tenu de l'éventail des activités logistiques et des produits stockés, il en résulte que **95 % environ des entrepôts ne sont pas chauffés** mais simplement maintenus à température maximale de +5°C, dans les conditions de base hivernales.

- Une partie bureaux représentant en moyenne 5 % de la surface totale (pour les entrepôts) et 20% (dans les messageries).

Le recensement des consommations énergétiques et l'établissement d'un moyenne est particulièrement difficile pour les raisons suivantes :

- Très grande hétérogénéité des bâtiments en termes d'exploitation : plages horaires d'exploitation, process industriel ou non.
- Taille de bâtiments
- Typologie de bâtiments extrêmement variée : entrepôts, process industriel, messageries, entrepôts chauffés ou non, bâtiments froids, etc……
- Absence dans la plus grande majorité de sous-comptage.
- Difficulté d'accès aux données de patrimoine : investisseurs n'ayant aujourd'hui que des données incomplètes, hétérogénéité des relevés sans connaître les spécificités ou horaires d'utilisation.

Après un retour d'un certain nombre de membres d'Afilog, il semble que le coefficient d'énergie primaire soit compris **entre 100 et 200 KWh/m²/an** pour les entrepôts classiques chauffés en dessous de 12°C. L'éclairage représente le premier poste de consommation d'énergie (hors process suivant les cas).

5 / Recensement du parc commercial et profil énergétique

Le Ceren recense plus de **200 millions de m² chauffés** correspondant à des surfaces commerciales. Par ailleurs, le CNCC tient un recensement exhaustif du parc de centres commerciaux en France. Il se compose aujourd'hui de 696 établissements qui représentent plus de **14 millions de m² GLA.**

470 KWh/m²/an, c'est le coefficient moyen d'énergie primaire que le Ceren propose pour les commerces, tandis qu'une étude menée en 2008 par le CNCC sur un panel de 58 centres commerciaux indique que le ratio moyen du parc, selon ce panel, oscille entre **300 et 450 kWh/m²/an**. Ces valeurs sont partielles, le ratio étant basé sur l'énergie commune (achetée et gérée par le site) délivrée aux parties communes et aux parties privatives qui bénéficient de cette « énergie commune ». Toutes les consommations d'énergies dites privatives, les consommations dédiées aux parkings, celles liées aux process et aux besoins spécifiques liés à la restauration (cuisines, chambres froides,..) en sont exclues. **Les parties communes représentent 25 à 30 % de l'énergie totale consommée par le centre commercial**

COMITE OPERATIONNEL

« RENOVATION DES BATIMENTS EXISTANTS »

Rapport au ministre d'Etat, ministre de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durables

présenté par

Philippe Pelletier,
Avocat,
Président de l'Agence nationale de l'habitat

PARTIE I

RAPPORT

Chefs de projet

Alain JACQ (DGUHC)

Matthieu ORPHELIN (ADEME)

Avec la participation de Nicolas JEANNERET (Anah) et Mathieu WELLHOFF (ADEME)

Février 2008

Décomposition par usage et consommations énergétiques finales (source CEREN) :

	Nombre (millions de logements)	Surface (millions de m² habitables ou utiles)	Consommation Electricité (TWh)	Consommation Gaz (TWh)	Consommation Autres (TWh)	Total Consommation (TWh)	%
Maisons Individuelles	**17,3**	**1782**	**94,7**	**96**	**95**	**285,7**	**43,3**
Immeubles Collectifs	**13,4**	**884**	**43,5**	**81,8**	**26,8**	**152,1**	**23,1**
Total Résidences	**30,7**	**2666**	**138,2**	**177,8**	**121,8**	**437,8**	**66,4**
Bâtiments tertiaires		**850**	**90**	**72,3**	**58,9**	**221,2**	**33,6**
Total		**3516**	**228,2**	**250,1**	**180,7**	**659**	**100**

Une analyse du parc selon le mode et la nature d'occupation ou d'activité permet d'identifier des cibles spécifiques qui orienteront la nature et la déclinaison des actions que le comité opérationnel a souhaité promouvoir.

Il s'agit en effet, dans un souci d'efficacité et de lisibilité, d'associer à chaque cible une stratégie spécifique adaptée.

1.1.2.2. Carte d'identité du parc de bâtiments tertiaires

Répartition par branche des 850 millions de m² chauffés dans le tertiaire (2004 – Source CEREN) :

Commerces	**23%**
Bureaux	**21%**
Enseignement	**20%**
Santé	**12%**
Sports	**8%**
Café, hôtels, restaurants	**7%**
Habitat communautaire	**6%**
Transports	**3%**

Consommations unitaires dans le tertiaire en kWh/m² (2004 – Source CEREN) :

	Chauffage et eau chaude	Autres usages	Total
Enseignement	**115**	**16**	**131**
Habitat communautaire	**126**	**37**	**163**
Sports	**142**	**61**	**203**
Santé	**153**	**68**	**221**
Commerces	**117**	**126**	**243**
Café, hôtels, restaurants	**176**	**79**	**255**
Bureaux	**161**	**122**	**283**
Transports	**161**	**161**	**322**
Moyenne toutes branches	**138**	**83**	**221**